

dossier 4022610
opdracht gemeente Utrecht
verzoeker Ele Tio Fermin
datum 22-3-2018

[illegible]

Expertiserapport 1

Dossiernummer 4048886



Zwolle
12 maart 2020

Expert

5.1.2E

Onze referentie

4048886

Communicatie

5.1.2E

5.1.2E @lengkeek.nl

Bijlagen

[Klik hier en vul in]

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Uw referentie : de heer 5.1.2E / WBS 335.0002.01.50.007 /
zaaknummer 7138386

Opdrachtdatum : 9 januari 2020

Eerdere rapporten : n.v.t.

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Juridische Zaken en Inkoop
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Verzoeker : Stichting Vrienden van het Jongeriuscomplex
Brugakker 6528
3704 RL Zeist

Betreft : nadeelcompensatie HOV-busbaan Dichterswijk

Datum evenement : vanaf september 2019

Schadebedrag : zie rapport

Lengkeek

Koggelaan 3/D
8017 JH Zwolle

Postbus 234
8000 AE Zwolle

5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 08104729

Lengkeek B.V. is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden (AV 2019-01) van toepassing.



Algemeen

Gemeente Utrecht wil dat de stad Utrecht bereikbaar, aantrekkelijk en gezond blijft. In dat kader wordt getracht het Openbaar Vervoer een aantrekkelijk alternatief voor de auto te maken. De busbaan Dichterswijk is een onderdeel van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)-netwerk. De busbaan Dichterswijk is de laatste schakel in een groot netwerk in Utrecht met vrije busbanen.

Betrokken partijen

Opdrachtgever is Gemeente Utrecht

Contactpersoon is de heer 5.1.2E

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Verzoeker is Stichting Vrienden van het Jongeriuscomplex

Contactpersoon is de heer 5.1.2E

Postadres is 5.1.2E

5.1.2E Zeist

Adres betrokken Jongerius complex

Kanaalweg 64

3527 KX Utrecht

Werkzaamheden

Op de Dr. M.A. Tellegenlaan en de Van Zijstweg in Utrecht wordt de busbaan Dichterswijk aangelegd. In het voorjaar van 2019 zijn langs de rijbaan kabels en leidingen verlegd en zijn bomen gekapt en verplant. Onderdeel van de werkzaamheden is de verbreding en aanpassing van de Nelson Mandelabrug, waarbij ook een fietsonderdoorgang wordt gerealiseerd. In dat kader is de Kanaalweg afgesloten vanaf 2 september 2019 tot en met 30 september 2020.

De aanleg van de busbaan is officieel gestart op 4 november 2019. De busbaan wordt naar verwachting in het najaar van 2020 in gebruik genomen. Daarna wordt nog wel enkele maanden gewerkt aan de fietsonderdoorgang onder de Nelson Mandelabrug.

Procedure ten aanzien van de behandeling van het verzoek, zienswijzen

Verzoeker heeft in overleg met Gemeente Utrecht op 13 december 2019 een verzoek om naadeelcompensatie ingediend. Gemeente Utrecht heeft ons op 9 januari 2020 gevraagd te adviseren omtrent dit verzoek.



Wij hebben op 16 januari 2020 een bezoek gebracht aan het Jongerius Complex en daarbij uitgebreid met de heer 5.1.2E geïnterviewd, gevolmachtigde van verzoeker, gesproken. Tijdens het bezoek en nadien ontvingen wij aanvullende (o.a. financiële) informatie van verzoeker.

Op 27 februari 2020 hebben wij de casus besproken met gemeente Utrecht. Daarbij waren aanwezig de heren 5.1.2E (juridisch adviseur), de heer 5.1.2E (projectleider) en de heer 5.1.2E (omgevingsmanager).

Bevindingen

Stichting Vrienden van het Jongerius Complex is in 2006 opgericht. De Stichting heeft zich ten doel gesteld het totaal vervallen complex, bestaande uit een villa, kantoor en omliggende tuinen, in oude staat te herstellen. In 2008 is de Stichting eigenaar geworden van het complex, met een restauratieverplichting vanuit het Rijk en de Gemeente Utrecht. De restauratieplannen zijn uitgevoerd en gefinancierd met behulp van Europese-, Rijks-, Provinciale en Gemeentelijke subsidies en bijdragen vanuit culturele fondsen. Sinds eind 2012 is het gehele complex een Rijksmonument.

In juli 2013 is de Villa geheel gerestaureerd opgeleverd. Vanaf dat moment wordt de villa door de Stichting geëxploiteerd als vergader- en congreslocatie.

In 2014/2015 is gestart met het maken van plannen en zoeken naar financiering voor de restauratie van het Jongerius Kantoor. De werkzaamheden zijn begin 2017 gestart en in mei 2018 is het geheel gerestaureerde kantoor in gebruik genomen als uitbreiding van de congres- en vergaderfaciliteiten, in combinatie met de Villa Jongerius. Bij Villa Jongerius weerspiegelt in alles het verhaal van de familie die in het huis gewoond en het voormalig Jongerius Hoofdkantoor gewerkt heeft. Dat maakt Villa Jongerius een bijzondere locatie voor een congres, bijeenkomst of vergadering.

Vanaf 2015-2016 zijn voor de aanleg van de HOV-busbaan de contouren kenbaar. Er is vanaf medio 2016 tot medio 2018 een intensief co-creatie traject geweest met een bewonerscomité, waarbij ook andere stakeholders, zoals de Jaarbeurs, Rabobank en Jongeriuscomplex betrokken zijn geweest. Het concept Voorlopig Ontwerp en het Ontwerp Bestemmingsplan hebben van 12 december 2017 tot en met 1 februari 2018 ter inzage gelegen. Op 26 april 2018 is het bestemmingsplan HOV-baan Dichterswijk onherroepelijk in werking getreden.

Vanaf medio juli 2019 is een intensief overleg tussen verzoeker en gemeente Utrecht tot stand gekomen, met het doel de overlast voor de exploitatie van het Jongerius Complex zoveel mogelijk te beperken. In die overleggen is duidelijk geworden dat er gedurende de periode februari 2020 tot juli 2020 met zwaar materieel gewerkt zal worden bij de Nelson Mandelabrug, onder andere ten behoeve van de aanleg van de fietstunnel. Deze werkzaamheden veroorzaken veel (geluids-)hinder voor de directe omgeving, waaronder de Villa. Gedurende de 2^e helft van 2020 zullen de werkzaamheden met name betrekking hebben op de afbouw, de overlast wordt dan naar verwachting minder.



Aansprakelijkheid of nadeelcompensatie

De gemeente neemt (rechtmatige) besluiten die vanuit het openbare belang nodig zijn. De gevolgen van die rechtmatige besluiten pakken soms nadelig uit voor inwoners of bedrijven in de stad. Is dit nadeel te groot, dan kan om een (gedeeltelijke) nadeelcompensatie verzocht worden. In deze kwestie zijn wij uitgegaan van het stelsel van nadeelcompensatie omdat niet is gebleken dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld.

Omvang van de schade

Wij ontvingen van verzoeker de volgende informatie ter onderbouwing van de mogelijke financiële schade:

- Financieel Jaarverslag over de jaren 2013 t/m 2018;
- Maandomzetten in de jaren 2013 t/m 2019 van de Villa;
- Maandomzetten in de jaren 2018 t/m 2019 van het Kantoor;
- Voorlopige jaarcijfers over 2019
- Inzicht in personele bezetting



Omzetontwikkeling

Wij hebben een analyse gemaakt van de omzetontwikkeling in de afgelopen jaren. Daartoe maakten wij gebruik van de maandelijkse omzetoverzichten, zoals verzoeker die heeft ontleend aan haar administratiesysteem. De totalen van de maandoverzichten sluiten aan op de bedragen in de jaarrekeningen.

Vanaf medio 2018 is het Kantoor ingezet voor de exploitatie. De omzet in de Villa is in 2019 ten opzichte van eerdere jaren gedaald. Wij veronderstellen dat deze daling bij de Villa (mede) veroorzaakt is door de inzet van het Kantoor.

Uit de analyse blijkt een omzetsdaling in 2019 ten opzichte van eerdere jaren en ten opzichte van 2018. Voor het berekenen van de normomzet, de omzet die normaal gesproken behaald zou kunnen worden zonder de overlast veroorzakende werkzaamheden, dient hier rekening mee gehouden te worden. De omzetten per maand over 2020 zijn nog niet bekend.

Wij maakten de volgende recapitulatie van de omzet van de Villa:

	2016	2017	2018	2019 (vrl)
1e halfjaar	<div>5.1.10</div> 			
2e halfjaar				
totaal				
verdeling in procenten				
1e halfjaar				
2e halfjaar				



omzetmutatie AoPa	2016	2017	2018	2019 (vrl)
1e halfjaar	5.1.1C			
2e halfjaar				
totaal				

Brutomarge

Uit de analyse van de brutomarge over de verschillende jaren blijkt een stijgende lijn. Dit wordt mede veroorzaakt door de efficiency- en schaalvoordelen van een hogere omzet. Wij maakten het volgende overzicht:

	totaal 2016	totaal 2017	totaal 2018	totaal 2019
totaal omzet	5.1.1C			
kosten omzet				
brutomarge				
in procenten				

Extra kosten

Er is ons niet gebleken dat er extra kosten zijn gemaakt ter beperking van de schade. Wel is er volgens verzoeker sprake van extra werk, door de vele overleggen en aanpassingen in de planning, die voortdurend noodzakelijk blijken.

Besparingen op doorgaande kosten

Verzoeker heeft laten weten dat er per 1 januari 2020 een drietal tijdelijke contracten niet verlengd is, vanwege de te verwachten lagere bedrijfsdrukke.

Schadebedrag

Op basis van onze bevindingen en het verstrekte cijfermateriaal is de schade nog niet vast te stellen. Het is niet bekend wat de exacte inkomstenderving zal zijn, omdat de overlast met name in de periode februari 2020 tot en met juni 2020 zal vallen, dus toekomstige schade is.

De schade wordt berekend door de omzetderving te vermenigvuldigen met het brutowinstpercentage, verminderd met gerealiseerde besparingen op personeelskosten:

Normaal Maatschappelijk Risico

Nadeelcompensatie is aan de orde bij schade als gevolg van infrastructurele maatregelen. Denk aan het opbreken van straten, het afsluiten van bruggen of het onbevaarbaar worden van waterwegen. Daardoor kan schade worden toegebracht, bijvoorbeeld aan winkels en faciliteiten die tijdelijk ontoegankelijk worden. Onder omstandigheden hebben burgers of ondernemers dan recht op nadeelcompensatie.



Indien de activiteiten nodig zijn voor onderhoud of voor een goede infrastructuur, zal de daardoor veroorzaakte schade in het algemeen niet vergoed worden. Iedereen wordt wel eens met schade van dergelijke werkzaamheden geconfronteerd.

Het wordt anders indien een bedrijf of persoon verhoudingsgewijs zwaar wordt getroffen. In zulke situaties worden de nadelen van het overheidsoptreden erg ongelijk verdeeld, of, anders gezegd, wordt het gelijkheidsbeginsel bij het dragen van publieke lasten geweld aangedaan.

Een bijzondere eigenschap van de aansprakelijkheid op grond van het gelijkheidsbeginsel is dat de vergoedingsplicht van de overheid in de regel niet op de volledige schade ziet. Alleen *onevenredige* schade hoeft te worden vergoed.

Bij veel toegepaste methoden is vooral de relatieve omvang van de omzeterderving relevant om te bepalen of de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt. Gemeente Utrecht heeft in een vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010 besloten dat de drempelafrek in Utrecht dient te worden vastgesteld op 15% van de omzet in een kalenderjaar.

Op 20 juli 2018 is de Handleiding Nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen, door de Ministers van Binnenlandse Zaken en Rechtsbescherming aan de Tweede Kamer aangeboden. Deze Handleiding is opgesteld door een in opdracht van de toenmalige Ministers van Veiligheid en Justitie (V&J) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in 2013 ingestelde werkgroep, waarin overheden, bedrijfsleven en deskundigen hebben samengewerkt.

In de Handleiding is een overzicht opgenomen van de in de Nederlandse praktijk gebruikelijke methoden voor de bepaling van het normaal maatschappelijk risico. Deze methoden verschillen onderling vooral in de uitgangspunten, te weten het hanteren van omzet- of kostendrempels, al dan niet in combinatie met het toepassen van kortingen.

In de Handleiding is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de jurisprudentie, waaronder die van de Wouwe Tol, waarbij nadrukkelijk is gesteld dat rekening gehouden moet worden met de kostenstructuur van een onderneming en de Handleiding houdt ook rekening met de aard en omvang van de getroffen bedrijven.

De kostenstructuur van een bedrijf is onlosmakelijk verbonden met de brutowinstmarge van een bedrijf. De brutowinstmarge is het procentuele verschil tussen de verkoopprijs van een product en de inkoopprijs/kostprijs (de variabele kosten) van dat product. Afhankelijk van het type bedrijf heeft een omzeldaling en/of kostenstijging een kleinere of een grotere impact op de derving van de brutowinst en, in het verlengde daarvan, op de dekking (vanuit brutowinst) op de vaste of semi-vaste kosten. In het algemeen zal bij een bedrijf dat een zware vaste-kostenstructuur heeft (dat wil zeggen: een relatief groot aandeel vaste kosten op het totaal aan kosten), een hogere brutowinstmarge moeten genereren om levensvatbaar te zijn.



brutomarge x n%
afhankelijk van de bru

astenderving, wordt
j de verhuur van he

President's

1000

	Villa	Kantoor	Totaal
5.1.1C			



Verzoeker heeft laten weten de voorkeur te hebben voor een finale afwikkeling op korte termijn, vooruitlopend op de afronding van de werkzaamheden. In dat geval dient een inschatting te worden gemaakt van het mogelijk te verwachten omzetverlies en de daaruit voortvloeiende brutowinstderving, te verhogen met eventuele extra kosten ter beperking van schade en te verminderen met de besparingen op (met name) personeelskosten.

Indien hiervoor niet gekozen wordt, kan na afloop van de periode van overlast worden beoordeeld wat de daadwerkelijke inkomensschade geweest is. Onzekerheid bestaat ten aanzien van eventueel verlies van klanten voor de langere termijn.

Voor nadere toelichting beschikbaar,

Lengkeek

Expertiserapport 2

Dossiernummer 4048886



Zwolle
18 mei 2020

Expert

5.1.2E

Onze referentie

4048886

Communicatie

5.1.2E

5.1.2E @lengkeek.nl

Bijlagen

1

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Uw referentie : de heer 5.1.2E / WBS 335.0002.01.50.007 /
zaaknummer 7138386

Opdrachtdatum : 9 januari 2020

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Juridische Zaken en Inkoop
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Verzoeker : Stichting Vrienden van het Jongeriuscomplex
Brugakker 6528
3704 RL Zeist

Betreft : nadeelcompensatie HOV-busbaan Dichterswijk

Periode overlast : 2019/2020

Advies : zie rapport

Lengkeek

Koggelaan 3/D
8017 JH Zwolle

Postbus 234
8000 AE Zwolle

5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 08104729

Lengkeek B.V. is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden (AV 2019-01) van toepassing.



Algemeen

Gemeente Utrecht wil dat de stad Utrecht bereikbaar, aantrekkelijk en gezond blijft. In dat kader wordt getracht het Openbaar Vervoer een aantrekkelijk alternatief voor de auto te maken. De busbaan Dichterswijk is een onderdeel van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)-netwerk. De busbaan Dichterswijk is de laatste schakel in een groot netwerk in Utrecht met vrije busbanen.

Betrokken partijen

Opdrachtgever is Gemeente Utrecht

Contactpersoon is de heer 5.1.2E

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Verzoeker is Stichting Vrienden van het Jongeriuscomplex

Contactpersoon is de heer 5.1.2E

Postadres is 5.1.2E

5.1.2E Zeist

Adres betrokken Jongerius complex

Kanaalweg 64

3527 KX Utrecht

Werkzaamheden

Op de Dr. M.A. Tellegenlaan en de Van Zijstweg in Utrecht wordt de busbaan Dichterswijk aangelegd. In het voorjaar van 2019 zijn langs de rijbaan kabels en leidingen verlegd en zijn bomen gekapt en verplant. Onderdeel van de werkzaamheden is de verbreding en aanpassing van de Nelson Mandelabrug, waarbij ook een fietsonderdoorgang wordt gerealiseerd. In dat kader is de Kanaalweg afgesloten vanaf 2 september 2019 tot en met 30 september 2020.

De aanleg van de busbaan is officieel gestart op 4 november 2019. De busbaan wordt naar verwachting in het najaar van 2020 in gebruik genomen. Daarna wordt nog wel enkele maanden gewerkt aan de fietsonderdoorgang onder de Nelson Mandelabrug.

Procedure ten aanzien van de behandeling van het verzoek, zienswijzen

Verzoeker heeft in overleg met Gemeente Utrecht op 13 december 2019 een verzoek om naadeelcompensatie ingediend. Gemeente Utrecht heeft ons op 9 januari 2020 gevraagd te adviseren omtrent dit verzoek.



Wij hebben op 16 januari 2020 een bezoek gebracht aan het Jongerius Complex en daarbij uitgebreid met de heer ^{5.1.2E} [redacted] gevolmachtigde van verzoeker, gesproken. Tijdens het bezoek en nadien ontvingen wij aanvullende (o.a. financiële) informatie van verzoeker.

Op 27 februari 2020 hebben wij de casus besproken met gemeente Utrecht. Daarbij waren aanwezig de heren ^{5.1.2E} [redacted] (juridisch adviseur), de heer ^{5.1.2E} [redacted] (projectleider) en de heer ^{5.1.2E} [redacted] (omgevingsmanager).

Wij hebben op 3 april 2020 een concept-expertiserapport 1 aan verzoeker en aan de gemeente uitgebracht, met het verzoek eventuele zienswijzen uiterlijk op 17 april 2020 aan ons te doen toekomen, zodat wij aansluitend ons definitief advies met betrekking tot de tegemoetkoming vanuit nadeelcompensatie kunnen opmaken.

Verzoeker heeft op 17 april 2020 gereageerd. De reactie met bijlagen is toegevoegd als **bijlage 1**. De gemeente heeft laten weten in dit stadium geen verdere opmerkingen te hebben.

Na ontvangst van de reacties is de cijfermatige uitwerking ter hand genomen. Verzoeker heeft op aanvullende vragen onzerzijds op 6 mei 2020 nadere financiële informatie verstrekt.

Op 15 mei 2020 is een concept-expertiserapport 2 aan de verzoeker en aan de gemeente uitgebracht. In dit rapport zijn de opmerkingen van verzoeker verwerkt en/of van een reactie voorzien. Bovendien is de cijfermatige uitwerking van het advies opgenomen. Aan verzoeker en aan de gemeente is gevraagd zo mogelijk binnen 14 dagen te reageren, zodat aansluitend ons definitief advies uitgebracht kan worden.

Bevindingen

Stichting Vrienden van het Jongerius Complex is in 2006 opgericht. De Stichting heeft zich ten doel gesteld het totaal vervallen complex, bestaande uit een villa, kantoor en omliggende tuinen, in oude staat te herstellen. In 2008 is de Stichting eigenaar geworden van het complex, met een restauratieverplichting vanuit het Rijk en de Gemeente Utrecht. De restauratieplannen zijn uitgevoerd en gefinancierd met behulp van Europese-, Rijks-, Provinciale en Gemeentelijke subsidies en bijdragen vanuit culturele fondsen. Sinds eind 2012 is het gehele complex een Rijksmonument.

In juli 2013 is de Villa geheel gerestaureerd opgeleverd. Vanaf dat moment wordt de villa door de Stichting geëxploiteerd als vergader- en congreslocatie.

In 2014/2015 is gestart met het maken van plannen en zoeken naar financiering voor de restauratie van het Jongerius Kantoor. De werkzaamheden zijn begin 2017 gestart en in april 2018 is het geheel gerestaureerde kantoor in gebruik genomen als uitbreiding van de congres- en vergaderfaciliteiten, in combinatie met de Villa Jongerius.



Bij Villa Jongerius weerspiegelt in alles het verhaal van de familie die in het huis gewoond en het voormalig Jongerius Hoofdkantoor gewerkt heeft. Dat maakt Villa Jongerius een bijzondere locatie voor een congres, bijeenkomst of vergadering.

Vanaf 2015-2016 zijn voor de aanleg van de HOV-busbaan de contouren kenbaar, inclusief het ontwerp voor een nieuwe fietstunnel. Er is vanaf medio 2016 tot medio 2018 een intensief co-creatie traject geweest met een bewonerscomité. Ook met verzoeker is meerdere malen overleg gepleegd ten aanzien van hun wensen voor de herinrichting en de uitvoering van de werkzaamheden, waarbij ook de geluidsbelasting van de nieuwe verkeerssituatie op het te renoveren Jongerius Kantoor onderwerp van gesprek geweest is. Het concept Voorlopig Ontwerp en het Ontwerp Bestemmingsplan hebben van 12 december 2017 tot en met 1 februari 2018 ter inzage gelegen. Op 26 april 2018 is het bestemmingsplan HOV-baan Dichterswijk in werking getreden c.q. onherroepelijk geworden.

Verzoeker heeft naar aanleiding van voorgaande passage de volgende reactie gegeven: zie bijlage 1.

"In de vierde alinea (betreft bovenstaande alinea – invoeging van Lengkeek) wordt de sfeer gecreëerd of de planontwikkeling voor de HOV baan in een soort co-creatie met onze Stichting tot stand zou zijn gekomen en wij van te voren geweten zouden moeten hebben welke overlast door geluid c.q. bereikbaarheid etc. op ons af zou gaan komen.

Wij durven wel te stellen dat uitsluitend door het proactief acteren van de Stichting en door steeds informatie bij de Gemeente c.q. Combinatie HOV te gaan halen, wij op de hoogte waren over de ontwikkelingen die op ons af kwamen, zodra wij een vermoeden hadden dat wederom herziene plannen mogelijk consequenties voor het Jongerius complex zouden kunnen hebben.

Of het nu gaat over het wel of niet aanleggen van de bewuste fietstunnel op de Kanaalweg (de tunnel heeft jaren in de plannen gezeten is er ook weer lang uit geweest en is er uiteindelijk vele Commissievergaderingen en RIA's weer in teruggekomen)

Of over de ontsluiting van het Jongerius complex via de Tellegenlaan (heel lang bestond het gegeven dat het complex zou worden ontsloten vanaf de Overste den Oudenlaan. Eind 2018 had de Gemeente de ontwikkelaar BPD toegezegd dat er geen verkeer voor het Jongerius complex door de nieuw te ontwikkelen wijk zou komen. Tijdelijk bevond het Jongerius complex zich op een onbereikbaar eiland. B&W heeft toen het besluit genomen een speciale toegang voor het monument te maken aan de Tellegenlaan. Het inpassen van deze in en uitrit in de reeds bestaande HOV baan plannen is verkeerstechnisch nauwelijks oplosbaar. Tot de concrete aanleg van deze entree in augustus 2019 was er voor de Stichting geen tekening beschikbaar via Gemeente of aannemer en is de omgevingsvergunning achteraf verstrekt. Op welke moment en wijze zou de Stichting hebben moeten acteren om op dit voor ons zo belangrijke onderwerp invloed uit te oefenen?



Of het afgeven van een Omgevingsvergunning door de Gemeente aan Combinatie HOV met als onderligger een geluidsrapport dat aangeeft wat de te verwachte overlast zal zijn op de dichtbij staande woningen, zonder dat in dit rapport het monumentale Jongerius complex überhaupt werd meegenomen! (dan te weten dat de afstand werk vak op de Kanaalweg t.o.v. gevel van Villa Jongerius slechts 18 meter is !).

Vanaf medio juli 2019 is op instigatie van verzoeker een intensief overleg tussen verzoeker en de gemeente Utrecht tot stand gekomen, met het doel de overlast voor de exploitatie van het Jongerius Complex zoveel mogelijk te beperken. In die overleggen is duidelijk geworden dat er gedurende de periode februari 2020 tot juli 2020 met zwaar materieel gewerkt zal worden bij de Nelson Mandelabrug, onder andere ten behoeve van de aanleg van de fietstunnel. Deze werkzaamheden veroorzaken veel (geluids-)hinder voor de directe omgeving, waaronder voor de Villa. Gedurende de 2^e helft van 2020 zullen de werkzaamheden met name betrekking hebben op de afbouw, de overlast wordt dan naar verwachting minder.

Ten aanzien van de in aanmerking te nemen schadeprijs heeft verzoeker het volgende opgemerkt: *"Als startmoment dat de exploitatie van het Jongerius complex echt schade gaat ondervinden door de bouwactiviteiten wordt uitgegaan van februari 2020. Deze visie is naar onze mening beslist niet juist.*

Dat er vanaf 1 februari 2020 meer overlast zou zijn gezien de aard van de werkzaamheden en het gebruik van het type bouwmachine is wel juist!

Vanaf april 2019 werd de Stichting geconfronteerd met werkzaamheden (o.a. proefboringen, testsleuven zagen, kabels en leidingen verleggen, opsporen van olietanks, reinigen en verwijderen van deze 8 olietanks etc.) die regelmatig overlast bezorgden voor de gasten van het Jongerius complex. Om een indruk te geven van de aard van de werkzaamheden en de overlast die daarmee gepaard ging, sluiten wij wat mailverkeer en wat beelden bij over de periode april t/m juli 2019 (zie bijlage: Nadeelcompensatie correspondentie eerste helft 2019)

De meer serieuze overlast begon na de bouwvakvakantie met het afsluitend van onze originele entree aan de Kanaalweg en het maken van een voorlopige nieuwe entree aan de Tellegenlaan. Om een juist gevoel en indruk te krijgen wat zich in de periode van augustus 2019 tot 15 maart 2020 tussen de twee werelden van "bouwen door Combinatie HOV" en "opgang houden van de exploitatie door de Stichting" allemaal heeft afgespeeld, verwijzen wij ik graag naar de verslagen van het regulair overleg tussen Gemeente, Combinatie HOV, en Stichting welke elke 14 dagen door de Stichting werden geïnitieerd en waarvan de verslaglegging door de Stichting werd verzorgd en rondgestuurd. (zie in de bijlage: Verslagen Overleg Gemeente en Combinatie HOV). Mocht er behoefte zijn aan toelichting op de inhoud van de diverse verslagen dan kan de programma manager van de Gemeente ^{5.12E} deze zeker verstrekken omdat hij bij de diverse overleggen steeds aanwezig is geweest.



Enkele bijzondere situaties ter verduidelijking zijn misschien nog vermeldingswaard:

- De entree om het monument te bereiken met auto en te voet/fiets zijn meer dan 5 keer tijdens de werkzaamheden verplaatst. Op al deze momenten moest de Stichting steeds voor aankomst van de gasten anticiperen. Staan de verwijsborden er wel op het openbaar terrein? Zijn ze logisch leesbaar als je vanaf het CS te voet /fiets of met de auto komt etc. Op ons terrein verwijsborden aanbrengen met aanwijzingen hoe de gasten hun bijeenkomst in Villa of Kantoor konden bereiken of waar er wel of niet geparkeerd kan worden etc.
- De aanleg van het nieuwe riool langs de Tellegenlaan (dus ook voor de nieuwe toegangspoort van het monument) heeft maanden vertraging opgelopen door de vondst van onverwachte ernstige vervuiling in de grond. Deze grond zou eerst gesaneerd moeten worden. Tot tweemaal toe werd een grote mobiele saneringsfabriek op de Kanaalweg en later langs de Tellegenlaan opgebouwd. Uiteindelijk werd voor een andere oplossing gekozen. Het riool werd eerst vanaf de Kanaalweg richting Overste den Oudenlaan aangelegd, later weer verwijderd en toen vanaf de andere kant weer aangelegd. Deze situatie heeft voor veel extra overlast gezorgd.
- Alle nutsaansluiting van het Jongerius complex hebben te maken gehad met totaal onverwachte afsluitingen door bouwincidenten. De waterleiding van Vila Jongerius werd stuk getrokken waardoor voor gasten in huis geen koffie gezet kon worden of toiletten konden worden gebruikt. Bij het plaatsen van de regelkast om de gasaansluiting van hoge druk (8 bar) naar lage druk (2 bar) te brengen werden verkeerde kleppen gemonteerd waardoor het gas plotseling werd afgesloten. De Villa had 4 verschillende groepen in huis. Deze mensen zaten in de kou en de lunch kon niet geserveerd worden. Als Stichting zijn wij hals overkop bij de bouwmarkt straalkachels gaan kopen om de ergste nood toch te ledigen. Deze storing heeft enkele dagen geduurd (en de Villa niet verhuurbaar) alvorens de juiste onderdelen ter beschikking waren en er weer gas beschikbaar was. Bij graafwerkzaamheden langs de Tellegenlaan raakte de elektriciteitskabel van het Jongerius kantoor ernstig beschadigd waardoor onmiddellijk actie moest worden ondernomen. Technische ploeg van Stedin kwam rond 17.00 u. om de stroom af te sluiten en de reparatie te kunnen doorvoeren. Op dat moment startte net de eindborrel in het Grand Café voor een grote groep gasten die deze dag in de grote zaal een seminar hadden bijgewoond. Het enige wat wij nog konden doen is de gasten om begrip vragen en vriendelijk verzoeken direct zonder drankje en bittergarnituur te vertrekken."

Op basis van hetgeen in de verslagen die in de bijlage bij de reactie van verzoeker zijn opgenomen, waaronder de mail van 5 juli 2019 van 5.1.2E waarin als gespreksverslag beschreven staat:

"Wij hebben hierbij aangegeven dat vanaf deze zomer veel werkzaamheden op de planning staan, waar de Villa (veel) hinder van gaat ondervinden.", gaan wij uit van een schadeprijs die begint op 1 juli 2019.

De overlast gevende werkzaamheden die nadelige effecten opleveren voor de omzet van het Jongerius complex, specifiek voor die van de Villa, concentreren zich in de periode van 1 februari 2020 tot juli 2020 waarbij, afhankelijk van het tempo van de afbouw van werkzaamheden, een doorloop van overlast mogelijk is.



Corona-crisis

Eind februari 2020 heeft de Corona-pandemie ook Nederland bereikt. Sindsdien is de crisis verergerd en zijn inmiddels allerlei maatregelen genomen om de volksgezondheid te beschermen en verdere verspreiding van het virus zoveel mogelijk tegen te gaan.

Om de negatieve gevolgen voor bedrijven en werknemers te bestrijden zijn vanaf medio maart door de regering diverse ondersteunende maatregelen genomen waaronder de zeer recent vastgestelde Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkgelegenheid (NOW).

Ook voor de exploitatie van het complex van verzoeker heeft deze crisis grote gevolgen. Door deze overmachtssituatie is het onmogelijk om nadeelcompensatie voor de periode vanaf medio maart te bepalen en vast te stellen. Vanaf medio maart zijn de ernst en duur van de Corona-crisis en de daarmee verband houdende ondersteuningsmaatregelen van de overheid leidend voor de omzet en economische ontwikkeling van bedrijven, ook die van verzoeker.

Voor verzoeker betekent dit dat beoordeling en vaststelling van nadeelcompensatie slechts voor de periode tot medio maart plaatsvindt c.q. kan plaatsvinden. Of voor de periode na medio maart aanspraak kan worden gemaakt op aanvullende nadeelcompensatie is afhankelijk van de duur van de crisis en ondersteuningsmaatregelen alsmede de duur van de overlast gevende projectwerkzaamheden.

Aansprakelijkheid of nadeelcompensatie

De gemeente neemt (rechtmatige) besluiten die vanuit het openbare belang nodig zijn. De gevolgen van die rechtmatige besluiten pakken soms nadelig uit voor inwoners of bedrijven in de stad. Is dit nadeel te groot, dan kan om een gedeeltelijke vergoeding van dit nadeel verzocht worden (nadeelcompensatie). In deze kwestie zijn wij uitgegaan van het stelsel van nadeelcompensatie omdat niet is gebleken dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld.

Omvang van de schade

Wij ontvingen van verzoeker de volgende informatie ter onderbouwing van de mogelijke financiële schade:

- Financieel Jaarverslag over de jaren 2013 t/m 2019;
- Maandomzetten in de jaren 2013 t/m 2019 van de Villa;
- Maandomzetten januari t/m maart 2020 van de Villa;
- Maandomzetten in de jaren 2018 t/m 2019 van het Kantoor;
- Maandomzetten januari t/m maart 2020 van het Kantoor;
- Jaarcijfers over 2019;
- Detailoverzichten van kosten over 2014 t/m 2019;
- Inzicht in personele bezetting eind 2019;
- Personeelskosten per maand over 2018 en 2019



Omzetontwikkeling

Wij hebben een analyse gemaakt van de omzetontwikkeling in de afgelopen jaren. Daartoe maakten wij gebruik van de maandelijkse omzetoverzichten, zoals verzoeker die heeft ontleend aan haar administratiesysteem. De totalen van de maandoverzichten sluiten aan op de bedragen in de jaarrekeningen.

Vanaf april 2018 is het Kantoor ingezet voor de exploitatie. De omzet in de Villa is in 2019 ten opzichte van eerdere jaren gedaald. Wij veronderstellen dat deze daling bij de Villa over het 1^e halfjaar van 2019 veroorzaakt is door de inzet van het Kantoor. Van overlast veroorzakende werkzaamheden die de bedrijfsvoering van de Villa op het gebied van verhuurbaarheid nadelig hebben beïnvloed, was toen immers (nog) geen of nauwelijks sprake.

Wij maakten de volgende recapitulatie van de omzet van de Villa:

	2016	2017	2018	2019	mutatie
Q1	5.1.1C				
Q2					
1e halfjaar					
Q3					
Q4					
2e halfjaar					
1e halfjaar					
2e halfjaar					
totaal					
verdeling in procenten					
1e halfjaar					
2e halfjaar					
omzetmutatie AoPa					
1e halfjaar					
2e halfjaar					
totaal					

Tabel 1 omzetontwikkeling 2016 - 2019

Uit de analyse blijkt een omzetsdaling in 2019 ten opzichte van eerdere jaren en ten opzichte van 2018. Voor het berekenen van de normomzet over het 1^e kwartaal 2020, de omzet die normaal gesproken behaald zou kunnen worden zonder de overlast veroorzakende werkzaamheden, dient met deze dalende lijn rekening mee gehouden te worden.

Over de periode 1 januari 2020 tot 15 maart 2020 ziet de gerealiseerde omzet er in vergelijking tot dezelfde periode van 2019 als volgt uit:

	2019	2020 vrl	mutatie
t/m 15-3	5.1.1C		

Tabel 2 omzetontwikkeling 2019 – 2020 (tot 15 maart)

Brutomarge

Uit de analyse van de brutomarge over de verschillende jaren blijkt een stijgende lijn. Dit wordt mede veroorzaakt door de efficiency- en schaalvoordelen van een hogere omzet. Wij maakten het volgende overzicht:

	totaal 2017	totaal 2018	totaal 2019
totaal omzet	5.1.1C		
kosten			
omzet			
brutomarge			
in procenten			

Tabel 3 ontwikkeling brutomarge 2017 - 2019

Extra kosten

Er is ons (niet) gebleken dat er daadwerkelijk extra kosten zijn gemaakt ter beperking van de schade. Wel is er volgens verzoeker sprake van extra werk, door de vele overleggen en aanpassingen in de planning, die voortdurend noodzakelijk blijken.

Verzoeker heeft daarover opgemerkt:

“Even vooraf: Tussen half 2019 en eind 2019 hebben zoals bekend diverse overleggen met een breed team van de Gemeente plaatsgevonden over de schade die onze Stichting toen al leed en naar onze overtuiging zou gaan leiden in de nabije toekomst, door de bouwactiviteiten rond de aanleg van de HOV baan. De Gemeente heeft diverse malen begrip getoond voor de situatie waar de Stichting in terecht was gekomen en ook mondeling toezeggingen gedaan dat de Stichting in aanmerking zou komen voor schadecompensatie en dat naar inschatting ook sprake zou zijn van een aanzienlijke schade.

Analyse van de verschillende extra schade componenten:

- Omzetverlies die direct terug te voeren is op de overlast die veroorzaakt werd door de bouwactiviteiten. In onze mail van 1 april 2020 werd deze omzetsderving reeds vermeld.



In de bijlage tref je een Excel sheet met de specificatie van dit omzetverlies. Intern had ik reeds enige tijd geleden gevraagd dit in Excel bij te willen houden. Deze schade bedraagt € 5.1.1C

- Extra loonkosten. Uit de verslagen in de bijlage is een voorzichtige inschatting te maken hoeveel extra uren de Stichting (5.1.2E, 5.1.2E, en 5.1.2E) besteed hebben aan overleg, communicatie, afstemming, en verslaglegging. Over deze periode is dit een behoorlijk bedrag aan extra salariskosten die niet ingezet werden voor de exploitatie van het Jongerius complex. Uitgaande van een periode van 32 weken en in totaal van 6 uur per week waarbij wij de werkgeverslasten stellen op € 5.1.1C p/u, dan is hier toch al een bedrag mee gemoeid van € 5.1.1C. Direct betrokkenen kunnen inschatten dat en het aantal uren en de salariskosten zeer conservatief zijn ingeschat.
- Daar naast hebben onze facilitair verantwoordelijke man 5.1.2E deze hele periode vele uren ingezet op extra werkzaamheden die direct verband hielden met de overlast van de bouwactiviteiten, zoals verwijfsborden maken en plaatsen, terreinverlichting tot twee maal toe demonteren en opnieuw installeren, parkeerrouling verzorgen, regelmatig optreden als parkeerwachter om klanten te begeleiden, aanschaffen en vervangen van heksloten, enkele keren verplaatsen van huisnummerbord en brievenbus etc. Heel behoudend ingeschat is hij in deze 32 weken daar zeker 2 u. per week mee bezig geweest. Tegen salariskosten van € 5.1.1C p/u is dit een bedrag van € 5.1.1C aan extra kosten die geen enkele relatie hebben met de normale exploitatie van de gebouwen.
- Daarbij werd door 5.1.2E in deze periode regelmatig materialen aangeschaft zoals nieuwe grondkabels voor de buitenverlichting, maken en plaatsen van verwijfsborden, nieuwe sloten, aanschaf van een aantal elektrische kachels (i.v.m. stroomuitval), aanschaf entree markeringsbanieren etc. Deze extra kosten worden ingeschat op minimaal € 5.1.1C
- Tenslotte willen wij vermelden de kosten die wij richting klanten hebben moeten maken als een tegemoetkoming voor de mindere service die wij konden bieden die zij standaard van ons gewend zijn bv. door verplaatsing naar een andere ruimte dan geboekt, geluidsoverlast, bereikbaarheidsproblemen, parkeerproblemen etc. Wij hebben dit trachten te compenseren per situatie en relatie, verschillend door bv. korting op de huur, gratis gebak, lunch niet berekenen, of huur beamer/scherm in de grote zaal niet door te belasten, of gratis parkeerkaarten uit te delen voor parkeren op P2/P4 van de Jaarbeurs etc. Deze kosten worden door ons salesteam ingeschat op minimaal € 5.1.1C
- Het totaal aan door onze Stichting gemaakte extra kosten die geen enkele relatie met onze standaard "core business" hebben, bedraagt naar onze berekening zeker € 5.1.1C (omzetderving € 5.1.1C extra uren managementteam € 5.1.1C extra uren facilitaire man € 5.1.1C aanschaf materialen € 5.1.1C coultance maatregelen richting trouwe en vaste relaties € 5.1.1C)"

Naar aanleiding van de opmerkingen van verzoeker hebben wij de extra kosten als volgt opgenomen

Extra inzet facilitair medewerker	€ 5.1.1C
Extra kosten aankoop materialen	€
Extra kosten als tegemoetkoming in de mindere service voor gasten	€
Totaal extra kosten	€



Wat wij niet opgenomen hebben zijn de volgende door verzoeker vermelde componenten:

Omzetverlies € 5.1.1C

Het omzetverlies, zoals wij deze in het schadebedrag in aanmerking hebben genomen, is berekend door uit te gaan van een vergelijking tussen de gerealiseerde omzet van de Villa in de in aanmerking genomen schadepriode (1 juli 2019 tot 15 maart 2020) met de omzet in de vergelijkbare periode van het voorafgaande jaar. Daar is dus ook het omzetverlies in verdisconteerd, welke is opgenomen in de opstelling van verzoeker.

Twee aanvullende opmerkingen daarbij:

1. In de opstelling van € 5.1.1C is € 5.1.1C begrepen aan omzet die betrekking heeft op de periode na 15 maart 2020;
2. Omzetverlies op zichzelf is nog geen schade. De besparing op inkoopkosten dient daar nog op in mindering gebracht te worden. De brutomarge die dan overblijft is 71%.

De overige omzetverliezen zijn in feite verdisconteerd in de omzetcijfers van de Villa, voor zover van toepassing, of van het Kantoor, buiten beschouwing gelaten.

Extra loonkosten € 5.1.1C

Dit betreft uren die volgens verzoeker extra besteed zijn aan overleg, communicatie, afstemming en verslaglegging. Deze uren konden volgens verzoeker niet besteed worden aan de exploitatie van het Jongerius Complex. Voor zover dat van invloed is geweest op de omzet, is dit effect echter verwerkt in het berekende omzetverlies.

Wij laten deze post ter verdere beoordeling aan gemeente Utrecht.

Besparingen op doorgaande kosten

Verzoeker heeft laten weten dat er per 1 januari 2020 een drietal tijdelijke contracten met medewerkers niet verlengd is, mede vanwege de te verwachten lagere bedrijfsdrukte. Op deze wijze wordt meer flexibiliteit verkregen bij de personeelskosten en kan gemakkelijker afgestemd worden op de behoefte. Overigens zijn nog geen cijfers van kosten in 2020 bekend. Het lijkt ons, gezien de onzekerheid omtrent toedeling van kosten aan Kantoor en Villa dat afgezien kan worden van de veronderstelling dat er sprake is van besparingen die specifiek op de Villa betrekking hebben, mede in ogenschouw nemend de extra uren die besteed zijn aan de bestrijding van de overlast.

Schadebedrag

Op basis van onze bevindingen en het verstrekte cijfermateriaal hebben wij een benadering van mogelijke schade als gevolg van de overlast door werkzaamheden gemaakt over de periode 1 juli 2019 tot 15 maart 2020. Wij zijn er van uitgegaan dat de schade geleden wordt op de exploitatie van de Villa. In ons advies aan het einde van dit rapport is uiteengezet waarom wij de exploitatie van het Kantoorgedeelte buiten beschouwing hebben gelaten.



De schade wordt berekend door de omzetderving te vermenigvuldigen met het brutowinstpercentage, verminderd met gerealiseerde besparingen en verhoogd met eventuele extra kosten ter beperking van de schade.

Omzetderving (zie tabel 1 en 2):

De omzetderving over het 2^e halfjaar is door ons berekend op

€ 5.1.1C

De omzetderving over de periode 1 januari tot 15 maart 2020 is door ons berekend op

€

Totaal omzetderving door overlast gevende werkzaamheden

€

Brutomarge die behaald kan worden, zoals blijkt uit tabel 3

€ 5.1.1C

Margederving

€

Extra kosten

Als extra kosten hebben wij in aanmerking genomen

€ 5.1.1C

Besparingen

Wij hebben geen besparingen op doorgaande kosten in aanmerking genomen

€ 5.1.1C

Totaal schade

€

Normaal Maatschappelijk Risico

Nadeelcompensatie is aan de orde bij schade als gevolg van infrastructurele maatregelen. Denk aan het opbreken van straten, het afsluiten van bruggen of het onbevaarbaar worden van waterwegen. Daardoor kan schade worden toegebracht, bijvoorbeeld aan winkels en faciliteiten die tijdelijk ontoegankelijk worden. Onder omstandigheden hebben burgers of ondernemers dan recht op nadeelcompensatie. Indien de activiteiten nodig zijn voor onderhoud of voor een goede infrastructuur, zal de daardoor veroorzaakte schade in het algemeen niet vergoed worden: iedereen wordt wel eens met schade van dergelijke werkzaamheden geconfronteerd.

Het wordt anders indien een bedrijf of persoon daardoor in verhouding tot anderen zwaar wordt getroffen. In zulke situaties worden de nadelen van het overheidsoptreden erg ongelijk verdeeld, of, anders gezegd, wordt het gelijkheidsbeginsel bij het dragen van publieke lasten geweld aangedaan.

Een bijzondere eigenschap van de aansprakelijkheid op grond van het gelijkheidsbeginsel is dat de vergoedingsplicht van de overheid in de regel niet op de volledige schade ziet. Alleen *onevenredige* schade hoeft te worden vergoed.

Bij veel toegepaste methoden is vooral de relatieve omvang van de omzetderving relevant om te bepalen of de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt.



Gemeente Utrecht heeft in een vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010 besloten dat de drempelaf trek in Utrecht dient te worden vastgesteld op 15% van de omzet in een kalenderjaar.

Op 20 juli 2018 is de Handleiding Nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen, door de Ministers van Binnenlandse Zaken en Rechtsbescherming aan de Tweede Kamer aangeboden. Deze Handleiding is opgesteld door een in opdracht van de toenmalige Ministers van Veiligheid en Justitie (V&J) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in 2013 ingestelde werkgroep, waarin overheden, bedrijfsleven en deskundigen hebben samengewerkt.

In de Handleiding is een overzicht opgenomen van de in de Nederlandse praktijk gebruikelijke methoden voor de bepaling van het normaal maatschappelijk risico. Deze methoden verschillen onderling vooral in de uitgangspunten, te weten het hanteren van omzet- of kostendrempels, al dan niet in combinatie met het toepassen van kortingen.

In de Handleiding is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de jurisprudentie, waaronder die van de Wouwse Tol, waarbij nadrukkelijk is gesteld dat rekening gehouden moet worden met de kostenstructuur van een onderneming en de Handleiding houdt ook rekening met de aard en omvang van de getroffen bedrijven.

De kostenstructuur van een bedrijf is onlosmakelijk verbonden met de brutowinstmarge van een bedrijf. De brutowinstmarge is het procentuele verschil tussen de verkoopprijs van een product en de inkoopprijs/kostprijs (de variabele kosten) van dat product. Afhankelijk van het type bedrijf heeft een omzetsdaling en/of kostenstijging een kleinere of een grotere impact op de derving van de brutowinst en, in het verlengde daarvan, op de dekking (vanuit brutowinst) op de vaste of semi-vaste kosten. In het algemeen zal bij een bedrijf dat een zware vaste-kostenstructuur heeft (dat wil zeggen: een relatief groot aandeel vaste kosten op het totaal aan kosten), een hogere brutowinstmarge moeten genereren om levensvatbaar te zijn.

Immers, de vaste en semi-vaste kosten dienen te worden gedekt door de brutowinst(marge). Is de kostenstructuur 'lichter' (dit wil zeggen dat sprake is van een verhoudingsgewijs gering niveau aan vaste kosten ten opzichte van het totaal aan kosten), dan kan ook de brutowinstmarge doorgaans lager zijn om voldoende rendement te behalen. Op grond hiervan is de keuze gemaakt om de toe te passen drempel en het forfait afhankelijk te maken van de kostenstructuur van het schadelijgende bedrijf. Hiermee wordt bereikt dat een extra deel vaste kosten wordt vergoed daar waar het nodig is (de bedrijven met de zware kostenstructuur) en wordt bij het bedrijf die de zwaardere vast-kostenlast niet behoeft te dragen een wat hogere drempel toegepast.

De formule luidt: $\text{forfait} = \text{normjaalomzet} \times \text{normbrutomarge} \times n\%$

In deze formule varieert de n van 8 tot 15%, afhankelijk van de brutowinstmarge.



Advies

De overlast met daaruit voortvloeiende inkomstenderving, wordt het zwaarst gevoeld bij de verhuur van de Villa. Mogelijk zal er ook inkomstenderving bij de verhuur van het Kantoor ontstaan, maar deze zal naar verwachting aanmerkelijk lager zijn. Tot op heden is van die inkomstenderving nog niet gebleken.

Voor de beoordeling van het deel van de schade dat ten laste van verzoeker blijft, wordt in zijn algemeenheid uitgegaan van de beoordeling van de juridische eenheid die schade lijdt. In deze kwestie gaat het dan om de totaal exploitatie van Stichting Vrienden van het Jongeriuscomplex. Dat betekent dat het Normaal Maatschappelijk Risico berekend dient te worden over de totale exploitatie.

Het is echter de vraag of de inkomstenderving van het Kantoor niet als voorzienbaar aan te merken is. De restauratie en Ingebruikname speelt zich af in de periode dat bekend was dat de HOV-busbaan aangelegd zou worden. Teneinde deze discussie te vermijden, zou er ook voor gekozen kunnen worden de beoordeling van de inkomstenderving en het Normaal Maatschappelijk Risico te beperken tot de exploitatie van de Villa. De schade die dan voor beoordeling van de tegemoetkoming uit nadeelcompensatie in aanmerking komt, is wellicht lager dan wanneer over het geheel wordt beoordeeld, inclusief Kantoor, maar het Normaal Maatschappelijk Risico is in dat geval ook lager.

Onderstaand is een en ander uitgewerkt:

	Villa	Kantoor	Totaal
basis 2019	5.1.1C		
omzet			
brutowinst in %			
drempel in %			
deel t.l.v. verzoeker			

Tabel 4 Normaal Maatschappelijk Risico

Verzoeker heeft laten weten de voorkeur te hebben voor een finale afwikkeling op korte termijn, nu door de Corona crisis het einde van de schadetermijn op 15 maart 2020 kan worden gesteld.

Op basis van hetgeen hiervoor is beschreven, adviseren wij u een nadeelcompensatie toe te kennen vanwege de aanleg van de HOV busbaan met bijkomende werkzaamheden, groot € 5.1.1C

Dit bedrag is al volgt bepaald:

Schade door inkomstenderving en extra kosten

Normaal Maatschappelijk Risico

Tegemoetkoming

€	5.1.1C
€	
€	

eventueel te verhogen met (een deel van) de door verzoeker gememoreerde extra loonkosten van

€ 5.1.1C

Voor nadere toelichting beschikbaar,

Lengkeek

CONCEPT

Stichting Vrienden van het Jongerius Complex

Dhr. 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E ZEIST

Behandeld door 5.1.2E
Dossiernummer 2019-014
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen
Uw kenmerk
Uw brief van 13 december 2019 (webformulier)

Datum 18 juni 2020
Ons kenmerk 7138386/1
Onderwerp Besluit nadeelcompensatie
Villa Jongerius
Verzonden 18 juni 2020
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E

Uw verzoek om nadeelcompensatie

Op 13 december 2019 heeft u via een webformulier een verzoek om nadeelcompensatie ingediend vanwege negatieve effecten van de aanleg van de vrije HOV-busbaan Dichterswijk op de exploitatie van het Jongerius complex, Kanaalweg 64 te Utrecht.

Uw Stichting exploiteert het Jongerius complex (villa en kantoorgedeelte) voor verhuur ten behoeve van vergaderingen, bijeenkomsten, events, diners etc. De negatieve effecten voor uw exploitatie bestaan volgens u uit de aantasting van uw bereikbaarheid en overlast van geluid, trillingen, machines en bouwverkeer. Hierdoor wordt de verhuurbaarheid van het Jongerius complex negatief beïnvloed.

Ontvankelijkheid en causaal verband

De aanleg van de HOV-busbaan Dichterswijk is gebaseerd op publiekrechtelijke besluitvorming zoals het op 26 april 2018 in werking getreden bestemmingsplan HOV-busbaan Dichterswijk en diverse voor uitvoering van de HOV-busbaan vereiste gemeentelijke besluiten. Dit betekent dat uw nadeelcompensatieverzoek ontvankelijk is en de gemeente daarop een besluit ex artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht moet nemen. Dit te nemen besluit wordt het 'schadebesluit' genoemd. Vaststaat dat de uitvoeringsmaatregelen van de HOV-busbaan u sedert 2019 overlast geven en van negatieve invloed zijn op de exploitatie en omzet van het Jongerius complex.

Drempel Normaal Maatschappelijk Risico

Onder het normaal maatschappelijk risico valt nadeel/overlast die elke burger/ondernemer nu eenmaal heeft te aanvaarden van rechtmatig overheidsoptreden (zoals de uitvoering van besluiten). Om te kunnen bepalen of het nadeel buiten het normaal maatschappelijke risico valt, hanteren wij een omzetsdrempel van 15% in een kalenderjaar als uitgangspunt. Dit uitgangspunt hebben wij vastgelegd in de vergadering van ons college op 14 december 2010.

Datum: 18 juni 2020

Ons kenmerk: 7138386/1

Deze omzetsdrempel van 15% kunnen wij, afhankelijk van bijzondere omstandigheden, eventueel tot 8% verlagen zodat meer omzetverlies c.q. schade voor nadeelcompensatie in aanmerking komt. Als bijzondere omstandigheden kunnen worden genoemd: de extreem lange duur van de maatregelen, de omvang van het nadeel (schade), hoe ingrijpend deze zijn en de kostengevoeligheid van de getroffen onderneming.

Voorbeelden van situaties waarin dergelijke omstandigheden zich kunnen voordoen:

een acuut continuïteitprobleem van de onderneming door het (vrijwel) wegvallen van omzet of een (bijna) volledige onbereikbaarheid van de onderneming.

Wij zijn van oordeel dat in uw geval van dergelijke bijzondere omstandigheden geen sprake is.

Bij de beoordeling houden wij ons aan de 'Handleiding Nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen', die onder de verantwoordelijkheid van de Ministers van Binnenlandse Zaken en Rechtsbescherming in 2018 aan de Tweede Kamer is aangeboden. In de Handleiding is een overzicht opgenomen van de in de Nederlandse praktijk gebruikelijke methoden voor de bepaling van het normaal maatschappelijk risico. In de Handleiding is vanzelfsprekend ook rekening gehouden met de actuele jurisprudentie op het terrein nadeelcompensatie (o.a. De Wouwse Tol).

Externe adviezen en zienswijzen

Wij hebben op 9 januari 2020 Lengkeek als externe adviseur opdracht gegeven om advies uit te brengen over uw nadeelcompensatieverzoek.

Lengkeek (hierna aan te duiden als: de adviseur) heeft vervolgens op 3 april 2020 een concept-expertiserapport aan u en aan de gemeente Utrecht uitgebracht en gelijktijdig verzocht om eventuele zienswijzen uiterlijk op 17 april 2020 aan hen voor te leggen. Deze zienswijzen worden door de adviseur betrokken in zijn definitief expertiserapport inzake de vaststelling van nadeelcompensatie. U heeft op 17 april 2020 uw zienswijze aan de adviseur voorgelegd. De gemeente Utrecht heeft behoudens een enkele opmerking geen zienswijze ingediend. Na ontvangst van de reacties heeft de adviseur de cijfermatige uitwerking ter hand genomen. U heeft in dat verband op 6 mei 2020 aanvullende financiële informatie verstrekt op vragen van de adviseur.

Op 15 mei 2020 is een tweede concept-expertiserapport aan u en aan de gemeente Utrecht uitgebracht. In dit rapport zijn uw opmerkingen verwerkt en/of van een reactie voorzien. Bovendien is de cijfermatige uitwerking in het rapport opgenomen. Aan u en aan de gemeente Utrecht is gevraagd zo mogelijk binnen 14 dagen te reageren, zodat de adviseur aansluitend het definitief kan uitbrengen. U heeft op 28 mei 2020 uw zienswijze op het tweede concept-expertiserapport uitgebracht.

Met inachtneming van alle ingekomen zienswijzen heeft de adviseur op 15 juni 2020 (referentie: 4048886) zijn definitieve expertiserapport uitgebracht.

Coronacrisis

Eind februari jl. heeft de Corona-pandemie ook Nederland bereikt. Sindsdien is de crisis verergerd en zijn inmiddels door de overheid diverse maatregelen genomen om de volksgezondheid te beschermen en verdere verspreiding van het virus zoveel mogelijk tegen te gaan.

Datum: 18 juni 2020

Ons kenmerk: 7138386/1

Om de negatieve gevolgen voor bedrijven en werknemers te bestrijden zijn vanaf medio maart door de regering extra ondersteunende maatregelen genomen waaronder de recent vastgestelde Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkgelegenheid (NOW).

Voor u als ondernemer heeft deze crisis en de van overheidswege genomen maatregelen grote gevolgen. Het voor nadeelcompensatie vereiste causaal verband tussen de tijdelijke wegafsluiting en uw bruto-jaaromzet 2020 is door de effecten van de crisis en de getroffen overheidsmaatregelen überhaupt niet meer te bepalen en te onderbouwen.

Door de ontstane overmachtssituatie is het inmiddels onmogelijk om te beoordelen of u na 15 maart 2020 aanspraak heeft c.q. kan maken op nadeelcompensatie. Vanaf medio maart zijn de ernst en te verwachten duur van de coronacrisis alsmede de daarmee verband houdende overheidsmaatregelen (gezondheid, economische steun) onverkort leidend en bepalend voor de omzet en economische ontwikkeling van uw en andere bedrijven.

Omvang schade en berekening

Gelet op de verwijzing in uw zienswijze op het tweede concept-expertiserapport naar verslagen en diverse overlast gevende situaties in 2019 gaat de adviseur ervan uit dat uw schadepriode, anders dan uw nadeelcompensatieverzoek van 13 december 2019 aangeeft, niet op 1 oktober 2019 maar reeds op 1 juli 2019 begint. Evident is daarbij dat de overlast gevende werkzaamheden die nadelige effecten opleveren voor de omzet van het Jongerius complex, specifiek voor die van de Villa, zich concentreren in de periode van 1 februari 2020 tot juli 2020.

Als basis voor de uitwerking van uw schade heeft de adviseur de volgende door u aangeleverde stukken gehanteerd:

- ☐ Financieel Jaarverslag over de jaren 2013 t/m 2019;
- ☐ Maandomzetten in de jaren 2013 t/m 2019 van de Villa;
- ☐ Maandomzetten januari t/m maart 2020 van de Villa;
- ☐ Maandomzetten in de jaren 2018 t/m 2019 van het Kantoor;
- ☐ Maandomzetten januari t/m maart 2020 van het Kantoor;
- ☐ Jaarcijfers over 2019;
- ☐ Detailoverzichten van kosten over 2014 t/m 2019;
- ☐ Inzicht in personele bezetting eind 2019;
- ☐ Personeelskosten per maand over 2018 en 2019.

De adviseur heeft een analyse gemaakt van uw omzetontwikkeling in de afgelopen jaren:

- De omzet in de Villa in 2019 is ten opzichte van eerdere jaren (2016-2019) gedaald. De adviseur veronderstelt dat de daling bij de Villa over het 1e halfjaar van 2019 is veroorzaakt door de ingebruikname van het Kantoorgedeelte in april 2018. Van overlast veroorzakende werkzaamheden die de bedrijfsvoering van de Villa op het gebied van verhuurbaarheid nadelig hebben beïnvloed, was toen immers (nog) geen of nauwelijks sprake.
- Uit de analyse blijkt een omzetsdaling in 2019 ten opzichte van eerdere jaren en ten opzichte van 2018. Voor het berekenen van de normomzet over het 1e kwartaal 2020, de omzet die normaal gesproken behaald zou kunnen worden zonder de overlast veroorzakende werkzaamheden, dient expliciet met deze dalende lijn rekening mee gehouden te worden.

Datum: 18 juni 2020

Ons kenmerk: 7138386/1

- Uit de analyse van de brutomarge over de verschillende jaren (2017-2019) blijkt een stijgende lijn. Dit wordt mede veroorzaakt door de efficiency- en schaalvoordelen van een hogere omzet.

Vervolgens heeft de adviseur geconcludeerd:

- Om als periode van mogelijke schade als gevolg van de overlast door werkzaamheden de periode 1 juli 2019 tot 15 maart 2020 te hanteren; dit in verband met de coronacrisis die beoordeling van nadeelcompensatie na 15 maart 2020 onmogelijk maakt.
- Dat voor bepaling van uw schade wordt gekeken naar de exploitatie van de Villa, niet naar het Kantoorgedeelte.
- Uw omzetverlies te berekenen door uit te gaan van een vergelijking tussen de gerealiseerde omzet van de Villa in de in aanmerking genomen schadeperiode (1 juli 2019 tot 15 maart 2020) met de omzet in de vergelijkbare periode van het daaraan voorafgaande jaar.
- Uw totale omzetverlies van de Villa door overlast gevende werkzaamheden in deze periode te bepalen op € 5.1.2F
- De brutomarge (71%) van uw totale omzetverlies te bepalen op een bedrag van 5.1.2F (€ 5.1.2F x 71%) en te vermeerderen met € 5.1.2F aan te vergoeden extra kosten.
- Hiermee uw totale schadebedrag te bepalen op € 5.1.2F
- De brutomarge van uw totale omzet van de Villa in 2019 ad € 5.1.2F te bepalen op een bedrag van € 5.1.2F (€ 5.1.2F x 71%). Van deze brutomarge valt 15% via de omzeldrempel binnen uw normaal maatschappelijk risico, in casu een bedrag van 5.1.2F
- Van uw totale schade (€ 5.1.2F) en het bedrag dat onder het (eigen) normaal maatschappelijk risico valt (€ 5.1.2F), resteert een te vergoeden bedrag aan nadeelcompensatie van € 5.1.2F

Ter zake van uw zienswijze d.d. 28 mei 2020 op het tweede concept-expertiserapport kunnen wij opmerken:

- Naar aanleiding van uw opmerking dat de opgave van daadwerkelijk gemiste omzet ten onrechte niet in de extra kosten is opgenomen, heeft de adviseur nogmaals bevestigd dat de omzetderving van het Kantoorgedeelte niet is meegenomen.
- Voor zover wij kunnen nagaan is het initiatief om Cauberg-Huygen opdracht te geven van u zelf uitgegaan. Vanuit de gemeente bent u niet geadviseerd om voornoemd bureau in te schakelen. Bovendien was het voor de behandeling van uw nadeelcompensatieverzoek niet noodzakelijk om Cauberg-Huygen in de arm te nemen. Dat sprake was van (toenemende) overlast die van negatieve invloed was op uw exploitatie, stond reeds vast. De kosten van het rapport van Cauberg-Huygen ad € 5.1.2F exclusief btw, komen derhalve geheel voor uw rekening.

Besluit

Wij zien geen aanleiding om de onderbouwing en conclusies van de adviseur in zijn rapport van (datum) niet over te nemen.

Voor wat betreft de door u opgevoerde extra loonkosten ad € 5.1.2F kunnen wij het volgende opmerken. Of de extra loonkosten voor nadeelcompensatie in aanmerking komen, is discutabel. Desalniettemin vinden wij het in de gegeven situatie redelijk dat een substantieel deel van deze kosten worden vergoed. Wij hebben derhalve besloten om naast de door de adviseur berekende nadeelcompensatie ad € 5.1.2F eveneens 50% van deze extra loonkosten aan u te vergoeden, in casu € 5.1.2F

Datum: 18 juni 2020

Ons kenmerk: 7138386/1

Ingevolge artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht hebben wij het bedrag van de aan u te vergoeden nadeelcompensatie derhalve vastgesteld op € 5.1.2F. Graag vernemen wij van u het rekeningnummer waarop wij u de nadeelcompensatie betaalbaar kunnen stellen.

Contactpersoon

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit besluit of de behandeling van uw verzoek om nadeelcompensatie, dan kunt u telefonisch contact opnemen met de heer 5.1.2E via het telefoonnummer 5.1.2E of mailen naar het e-mailadres 5.1.2E@utrecht.nl.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Utrecht,

5.1.2E

Stef Fleischeuer

Directeur Stedelijke Ontwikkeling, Wonen en Economie a.i.

Bezwaarclausule

Vindt u het besluit om bepaalde redenen onjuist? Dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Dit kan alleen met het digitale formulier van de gemeente. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht.

Het adres is:

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dit besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Expertiserapport

Dossiernummer 4048886



Zwolle
15 juni 2020

Expert
5.1.2E [redacted]
Onze referentie
4048886

Communicatie
5.1.2E [redacted]
5.1.2E [redacted]@lengkeek.nl

Bijlagen
2

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Uw referentie : de heer 5.1.2E [redacted] / WBS 335.0002.01.50.007 /
zaaknummer 7138386

Opdrachtdatum : 9 januari 2020

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Juridische Zaken en Inkoop
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Verzoeker : Stichting Vrienden van het Jongeriuscomplex
5.1.2E [redacted]
5.1.2E [redacted] Zeist

Betreft : nadeelcompensatie HOV-busbaan Dichterswijk

Periode overlast : 2019/2020

Advies : zie rapport

Lengkeek

📍 Koggelaan 3/D
8017 JH Zwolle

📬 Postbus 234
8000 AE Zwolle

📞 5.1.2E [redacted]
📧 5.1.2E [redacted]@lengkeek.nl
🌐 www.lengkeek.nl

KvK 08104729

Lengkeek B.V. is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden (AV 2019-01) van toepassing.



Algemeen

Gemeente Utrecht wil dat de stad Utrecht bereikbaar, aantrekkelijk en gezond blijft. In dat kader wordt getracht het Openbaar Vervoer een aantrekkelijk alternatief voor de auto te maken. De busbaan Dichterswijk is een onderdeel van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)-netwerk. De busbaan Dichterswijk is de laatste schakel in een groot netwerk in Utrecht met vrije busbanen.

Betrokken partijen

Opdrachtgever is Gemeente Utrecht

Contactpersoon is de heer 5.1.2E

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Verzoeker is Stichting Vrienden van het Jongeriuscomplex

Contactpersoon is de heer 5.1.2E

Postadres is Brugakker 6528

3704 RL Zeist

Adres betrokken Jongerius complex

Kanaalweg 64

3527 KX Utrecht

Werkzaamheden

Op de Dr. M.A. Tellegenlaan en de Van Zijstweg in Utrecht wordt de busbaan Dichterswijk aangelegd. In het voorjaar van 2019 zijn langs de rijbaan kabels en leidingen verlegd en zijn bomen gekapt en verplant. Onderdeel van de werkzaamheden is de verbreding en aanpassing van de Nelson Mandelabrug, waarbij ook een fietsonderdoorgang wordt gerealiseerd. In dat kader is de Kanaalweg afgesloten vanaf 2 september 2019 tot en met 30 september 2020.

De aanleg van de busbaan is officieel gestart op 4 november 2019. De busbaan wordt naar verwachting in het najaar van 2020 in gebruik genomen. Daarna wordt nog wel enkele maanden gewerkt aan de fietsonderdoorgang onder de Nelson Mandelabrug.

Procedure ten aanzien van de behandeling van het verzoek, zienswijzen

Verzoeker heeft in overleg met Gemeente Utrecht op 13 december 2019 een verzoek om nadeelcompensatie ingediend. Gemeente Utrecht heeft ons op 9 januari 2020 gevraagd te adviseren omtrent dit verzoek.



Wij hebben op 16 januari 2020 een bezoek gebracht aan het Jongerius Complex en daarbij uitgebreid met de heer ^{5.1.2E} [REDACTED] gevolmachtigde van verzoeker, gesproken. Tijdens het bezoek en nadien ontvingen wij aanvullende (o.a. financiële) informatie van verzoeker.

Op 27 februari 2020 hebben wij de casus besproken met gemeente Utrecht. Daarbij waren aanwezig de heren ^{5.1.2E} [REDACTED] (juridisch adviseur), de heer ^{5.1.2E} [REDACTED] (projectleider) en de heer ^{5.1.2E} [REDACTED] (omgevingsmanager).

Wij hebben op 3 april 2020 een concept-expertiserapport 1 aan verzoeker en aan de gemeente uitgebracht, met het verzoek eventuele zienswijzen uiterlijk op 17 april 2020 aan ons te doen toekomen, zodat wij aansluitend ons definitief advies met betrekking tot de tegemoetkoming vanuit nadeelcompensatie kunnen opmaken.

Verzoeker heeft op 17 april 2020 gereageerd. De reactie met bijlagen is toegevoegd als **bijlage 1**. De gemeente heeft laten weten in dit stadium geen verdere opmerkingen te hebben.

Na ontvangst van de reacties is de cijfermatige uitwerking ter hand genomen. Verzoeker heeft op aanvullende vragen onzerzijds op 6 mei 2020 nadere financiële informatie verstrekt.

Op 15 mei 2020 is een concept-expertiserapport 2 aan de verzoeker en aan de gemeente uitgebracht. In dit rapport zijn de opmerkingen van verzoeker verwerkt en/of van een reactie voorzien. Bovendien is de cijfermatige uitwerking van het advies opgenomen. Aan verzoeker en aan de gemeente is gevraagd zo mogelijk binnen 14 dagen te reageren, zodat aansluitend ons definitief advies uitgebracht kan worden.

Verzoeker heeft op 28 mei 2020 gereageerd op het concept-expertiserapport 2. De reactie is toegevoegd als **bijlage 2**. Gemeente Utrecht heeft op 13 juni 2020 laten weten geen opmerkingen te hebben bij het concept-expertiserapport 2.

In dit expertiserapport is op pagina 14 en 15 ingegaan op de reacties van verzoeker.

Bevindingen

Stichting Vrienden van het Jongerius Complex is in 2006 opgericht. De Stichting heeft zich ten doel gesteld het totaal vervallen complex, bestaande uit een villa, kantoor en omliggende tuinen, in oude staat te herstellen. In 2008 is de Stichting eigenaar geworden van het complex, met een restauratieverplichting vanuit het Rijk en de Gemeente Utrecht. De restauratieplannen zijn uitgevoerd en gefinancierd met behulp van Europese-, Rijks-, Provinciale en Gemeentelijke subsidies en bijdragen vanuit culturele fondsen. Sinds eind 2012 is het gehele complex een Rijksmonument.

In juli 2013 is de Villa geheel gerestaureerd opgeleverd. Vanaf dat moment wordt de villa door de Stichting geëxploiteerd als vergader- en congreslocatie.



In 2014/2015 is gestart met het maken van plannen en zoeken naar financiering voor de restauratie van het Jongerius Kantoor. De werkzaamheden zijn begin 2017 gestart en in april 2018 is het geheel gerestaureerde kantoor in gebruik genomen als uitbreiding van de congres- en vergaderfaciliteiten, in combinatie met de Villa Jongerius.

Bij Villa Jongerius weerspiegelt in alles het verhaal van de familie die in het hujs gewoond en het voormalig Jongerius Hoofdkantoor gewerkt heeft. Dat maakt Villa Jongerius een bijzondere locatie voor een congres, bijeenkomst of vergadering.

Vanaf 2015-2016 zijn voor de aanleg van de HOV-busbaan de contouren kenbaar, inclusief het ontwerp voor een nieuwe fietstunnel. Er is vanaf medio 2016 tot medio 2018 een intensief co-creatie traject geweest met een bewonerscomité. Ook met verzoeker is meerdere malen overleg gepleegd ten aanzien van hun wensen voor de herinrichting en de uitvoering van de werkzaamheden, waarbij ook de geluidsbelasting van de nieuwe verkeerssituatie op het te renoveren Jongerius Kantoor onderwerp van gesprek geweest is. Het concept Voorlopig Ontwerp en het Ontwerp Bestemmingsplan hebben van 12 december 2017 tot en met 1 februari 2018 ter inzage gelegen. Op 26 april 2018 is het bestemmingsplan HOV-baan Dichterswijk in werking getreden c.q. onherroepelijk geworden.

Verzoeker heeft naar aanleiding van voorgaande passage de volgende reactie gegeven, zie bijlage 1:
"In de vierde alinea (betreft bovenstaande alinea – invoeging van Lengkeek) wordt de sfeer gecreëerd of de planontwikkeling voor de HOV baan in een soort co-creatie met onze Stichting tot stand zou zijn gekomen en wij van te voren geweten zouden moeten hebben welke overlast door geluid c.q. bereikbaarheid etc. op ons af zou gaan komen.

Wij durven wel te stellen dat uitsluitend door het proactief acteren van de Stichting en door steeds informatie bij de Gemeente c.q. Combinatie HOV te gaan halen, wij op de hoogte waren over de ontwikkelingen die op ons af kwamen, zodra wij een vermoeden hadden dat wederom herziene plannen mogelijk consequenties voor het Jongerius complex zouden kunnen hebben.

Of het nu gaat over het wel of niet aanleggen van de bewuste fietstunnel op de Kanaalweg (de tunnel heeft jaren in de plannen gezeten is er ook weer lang uit geweest en is er uiteindelijk vele Commissievergaderingen en RIA's weer in teruggekomen)

Of over de ontsluiting van het Jongerius complex via de Tellegenlaan (heel lang bestond het gegeven dat het complex zou worden ontsloten vanaf de Overste den Oudenlaan. Eind 2018 had de Gemeente de ontwikkelaar BPD toegezegd dat er geen verkeer voor het Jongerius complex door de nieuw te ontwikkelen wijk zou komen. Tijdelijk bevond het Jongerius complex zich op een onbereikbaar eiland. B&W heeft toen het besluit genomen een speciale toegang voor het monument te maken aan de Tellegenlaan. Het inpassen van deze in en uitrit in de reeds bestaande HOV baan plannen is verkeerstectinisch nauwelijks oplosbaar.



Tot de concrete aanleg van deze entree in augustus 2019 was er voor de Stichting geen tekening beschikbaar via Gemeente of aannemer en is de omgevingsvergunning achteraf verstrekt. Op welke moment en wijze zou de Stichting hebben moeten acteren om op dit voor ons zo belangrijke onderwerp invloed uit te oefenen?

Of het afgeven van een Omgevingsvergunning door de Gemeente aan Combinatie HOV met als onderlegger een geluidsrapport dat aangeeft wat de te verwachte overlast zal zijn op de dichtbij staande woningen, zonder dat in dit rapport het monumentale Jongerius complex überhaupt werd meegenomen! (dan te weten dat de afstand werk vak op de Kanaalweg t.o.v. gevel van Villa Jongerius slechts 18 meter is !)

Vanaf medio juli 2019 is op instigatie van verzoeker een intensief overleg tussen verzoeker en de gemeente Utrecht tot stand gekomen, met het doel de overlast voor de exploitatie van het Jongerius Complex zoveel mogelijk te beperken. In die overleggen is duidelijk geworden dat er gedurende de periode februari 2020 tot juli 2020 met zwaar materieel gewerkt zal worden bij de Nelson Mandelabrug, onder andere ten behoeve van de aanleg van de fietstunnel. Deze werkzaamheden veroorzaken veel (geluids-)hinder voor de directe omgeving, waaronder voor de Villa. Gedurende de 2^e helft van 2020 zullen de werkzaamheden met name betrekking hebben op de afbouw, de overlast wordt dan naar verwachting minder.

Ten aanzien van de in aanmerking te nemen schadeprijs heeft verzoeker het volgende opgemerkt:
**Als startmoment dat de exploitatie van het Jongerius complex echt schade gaat ondervinden door de bouwactiviteiten wordt uitgegaan van februari 2020. Deze visie is naar onze mening beslist niet juist.*

Dat er vanaf 1 februari 2020 meer overlast zou zijn gezien de aard van de werkzaamheden en het gebruik van het type bouwmaschine is wel juist!

Vanaf april 2019 werd de Stichting geconfronteerd met werkzaamheden (o.a. proefboringen, testsleuven zagen, kabels en leidingen verleggen, opsporen van olietanks, reinigen en verwijderen van deze 8 olietanks etc.) die regelmatig overlast bezorgden voor de gasten van het Jongerius complex. Om een indruk te geven van de aard van de werkzaamheden en de overlast die daarmee gepaard ging, sluiten wij wat mailverkeer en wat beelden bij over de periode april t/m juli 2019 (zie bijlage: Nadeelcompensatie correspondentie eerste helft 2019)

De meer serieuze overlast begon na de bouwvakvakantie met het afsluitend van onze originele entree aan de Kanaalweg en het maken van een voorlopige nieuwe entree aan de Tellegenlaan.



Om een juist gevoel en indruk te krijgen wat zich in de periode van augustus 2019 tot 15 maart 2020 tussen de twee werelden van "bouwen door Combinatie HOV" en "opgang houden van de exploitatie door de Stichting" allemaal heeft afgespeeld, verwijzen wij ik graag naar de verslagen van het regulair overleg tussen Gemeente, Combinatie HOV, en Stichting welke elke 14 dagen door de Stichting werden geïnitieerd en waarvan de verslaglegging door de Stichting werd verzorgd en rondgestuurd. (zie in de bijlage: Verslagen Overleg Gemeente en Combinatie HOV). Mocht er behoefte zijn aan toelichting op de inhoud van de diverse verslagen dan kan de programma manager van de Gemeente 5.1.2E deze zeker verstrekken omdat hij bij de diverse overleggen steeds aanwezig is geweest.

Enkele bijzondere situaties ter verduidelijking zijn misschien nog vermeldingswaard:

- De entree om het monument te bereiken met auto en te voet/fiets zijn meer dan 5 keer tijdens de werkzaamheden verplaatst. Op al deze momenten moest de Stichting steeds voor aankomst van de gasten anticiperen. Staan de verwijsborden er wel op het openbaar terrein? Zijn ze logisch leesbaar als je vanaf het CS te voet /fiets of met de auto komt etc. Op ons terrein verwijsborden aanbrengen met aanwijzingen hoe de gasten hun bijeenkomst in Villa of Kantoor konden bereiken of waar er wel of niet geparkeerd kan worden etc.
- De aanleg van het nieuwe riool langs de Tellegenlaan (dus ook voor de nieuwe toegangspoort van het monument) heeft maanden vertraging opgelopen door de vondst van onverwachte ernstige vervuiling in de grond. Deze grond zou eerst gesaneerd moeten worden. Tot tweemaal toe werd een grote mobiele saneringsfabriek op de Kanaalweg en later langs de Tellegenlaan opgebouwd. Uiteindelijk werd voor een andere oplossing gekozen. Het riool werd eerst vanaf de Kanaalweg richting Overste den Oudenlaan aangelegd, later weer verwijderd en toen vanaf de andere kant weer aangelegd. Deze situatie heeft voor veel extra overlast gezorgd.
- Alle nutsaansluiting van het Jongerius complex hebben te maken gehad met totaal onverwachte afsluitingen door bouwincidenten. De waterleiding van Vila Jongerius werd stuk getrokken waardoor voor gasten in huis geen koffie gezet kon worden of toiletten konden worden gebruikt. Bij het plaatsen van de regelkast om de gasaansluiting van hoge druk (8 bar) naar lage druk (2 bar) te brengen werden verkeerde kleppen gemonteerd waardoor het gas plotseling werd afgesloten. De Villa had 4 verschillende groepen in huis. Deze mensen zaten in de kou en de lunch kon niet geserveerd worden. Als Stichting zijn wij hals overkop bij de bouwmarkt straalkachels gaan kopen om de ergste nood toch te ledigen. Deze storing heeft enkele dagen geduurd (en de Villa niet verhuurbaar) alvorens de juiste onderdelen ter beschikking waren en er weer gas beschikbaar was. Bij graafwerkzaamheden langs de Tellegenlaan raakte de elektriciteitskabel van het Jongerius kantoor ernstig beschadigd waardoor onmiddellijk actie moest worden ondernomen. Technische ploeg van Stedin kwam rond 17.00 u. om de stroom af te sluiten en de reparatie te kunnen doorvoeren. Op dat moment startte net de eindborrel in het Grand Café voor een grote groep gasten die deze dag in de grote zaal een seminar hadden bijgewoond. Het enige wat wij nog konden doen is de gasten om begrip vragen en vriendelijk verzoeken direct zonder drankje en bittergarnituur te vertrekken."



Op basis van hetgeen in de verslagen die in de bijlage bij de reactie van verzoeker zijn opgenomen, waaronder de mail van 5 juli 2019 van **6.1.2E** waarin als gespreksverslag beschreven staat: *"Wij hebben hierbij aangegeven dat vanaf deze zomer veel werkzaamheden op de planning staan, waar de Villa (vaak) hinder van gaat ondervinden."*, gaan wij uit van een schadeprijs die begint op 1 juli 2019.

De overlast gevende werkzaamheden die nadelige effecten opleveren voor de omzet van het Jongerius complex, specifiek voor die van de Villa, concentreren zich in de periode van 1 februari 2020 tot juli 2020 waarbij, afhankelijk van het tempo van de afbouw van werkzaamheden, een doorloop van overlast mogelijk is.

Corona-crisis

Eind februari 2020 heeft de Corona-pandemie ook Nederland bereikt. Sindsdien is de crisis verergerd en zijn inmiddels allerlei maatregelen genomen om de volksgezondheid te beschermen en verdere verspreiding van het virus zoveel mogelijk tegen te gaan.

Om de negatieve gevolgen voor bedrijven en werknemers te bestrijden zijn vanaf medio maart door de regering diverse ondersteunende maatregelen genomen waaronder de zeer recent vastgestelde Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkgelegenheid (NOW).

Ook voor de exploitatie van het complex van verzoeker heeft deze crisis grote gevolgen. Door deze overmachtssituatie is het onmogelijk om nadeelcompensatie voor de periode vanaf medio maart te bepalen en vast te stellen. Vanaf medio maart zijn de ernst en duur van de Corona-crisis en de daarmee verband houdende ondersteuningsmaatregelen van de overheid leidend voor de omzet en economische ontwikkeling van bedrijven, ook die van verzoeker.

Voor verzoeker betekent dit dat beoordeling en vaststelling van nadeelcompensatie slechts voor de periode tot medio maart plaatsvindt c.q. kan plaatsvinden. Of voor de periode na medio maart aanspraak kan worden gemaakt op aanvullende nadeelcompensatie is afhankelijk van de duur van de crisis en ondersteuningsmaatregelen alsmede de duur van de overlast gevende projectwerkzaamheden.

Aansprakelijkheid of nadeelcompensatie

De gemeente neemt (rechtmatige) besluiten die vanuit het openbare belang nodig zijn. De gevolgen van die rechtmatige besluiten pakken soms nadelig uit voor inwoners of bedrijven in de stad. Is dit nadeel te groot, dan kan om een gedeeltelijke vergoeding van dit nadeel verzocht worden (nadeelcompensatie). In deze kwestie zijn wij uitgegaan van het stelsel van nadeelcompensatie omdat niet is gebleken dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld.



Omvang van de schade

Wij ontvingen van verzoeker de volgende informatie ter onderbouwing van de mogelijke financiële schade:

- Financieel Jaarverslag over de jaren 2013 t/m 2019;
- Maandomzetten in de jaren 2013 t/m 2019 van de Villa;
- Maandomzetten januari t/m maart 2020 van de Villa;
- Maandomzetten in de jaren 2018 t/m 2019 van het Kantoor;
- Maandomzetten januari t/m maart 2020 van het Kantoor;
- Jaarcijfers over 2019;
- Detailoverzichten van kosten over 2014 t/m 2019;
- Inzicht in personele bezetting eind 2019;
- Personeelskosten per maand over 2018 en 2019.

Omzetontwikkeling

Wij hebben een analyse gemaakt van de omzetontwikkeling in de afgelopen jaren. Daartoe maakten wij gebruik van de maandelijkse omzetoverzichten, zoals verzoeker die heeft ontleend aan haar administratiesysteem. De totalen van de maandoverzichten sluiten aan op de bedragen in de jaarrekeningen.

Vanaf april 2018 is het Kantoor ingezet voor de exploitatie. De omzet in de Villa is in 2019 ten opzichte van eerdere jaren gedaald. Wij veronderstellen dat deze daling bij de Villa over het 1^e halfjaar van 2019 veroorzaakt is door de inzet van het Kantoor. Van overlast veroorzakende werkzaamheden die de bedrijfsvoering van de Villa op het gebied van verhuurbaarheid nadelig hebben beïnvloed, was toen immers (nog) geen of nauwelijks sprake.

Wij maakten de volgende recapitulatie van de omzet van de Villa:

	2016	2017	2018	2019	mutatie
Q1	5.110				
Q2					
1e halfjaar					
Q3					
Q4					
2e halfjaar					
1e halfjaar					
2e halfjaar					
totaal					
verdeling in procenten					
1e halfjaar					
2e halfjaar					



omzetmutatie AoPa	2016	2017	2018	2019
1e halfjaar	5.1.1C			
2e halfjaar				
totaal				

Tabel 1 omzetontwikkeling 2016 - 2019

Uit de analyse blijkt een omzetsdaling in 2019 ten opzichte van eerdere jaren en ten opzichte van 2018. Voor het berekenen van de normomzet over het 1^e kwartaal 2020, de omzet die normaal gesproken behaald zou kunnen worden zonder de overlast veroorzakende werkzaamheden, dient met deze dalende lijn rekening mee gehouden te worden.

Over de periode 1 januari 2020 tot 15 maart 2020 ziet de gerealiseerde omzet er in vergelijking tot dezelfde periode van 2019 als volgt uit:

	2019	2020 vrl	mutatie
t/m 15-3	5.1.1C		

Tabel 2 omzetontwikkeling 2019 – 2020 (tot 15 maart)

Brutomarge

Uit de analyse van de brutomarge over de verschillende jaren blijkt een stijgende lijn. Dit wordt mede veroorzaakt door de efficiency- en schaalvoordelen van een hogere omzet. Wij maakten het volgende overzicht:

	totaal 2017	totaal 2018	totaal 2019
totaal omzet	5.1.1C		
kosten			
omzet			
brutomarge			
in procenten			

Tabel 3 ontwikkeling brutomarge 2017 - 2019

Extra kosten

Er is ons niet gebleken dat er daadwerkelijk extra kosten zijn gemaakt ter beperking van de schade. Wel is er volgens verzoeker sprake van extra werk, door de vele overleggen en aanpassingen in de planning, die voortdurend noodzakelijk blijken.



Verzoeker heeft daarover opgemerkt:

**Even vooraf: Tussen half 2019 en eind 2019 hebben zoals bekend diverse overleggen met een breed team van de Gemeente plaatsgevonden over de schade die onze Stichting toen al leed en naar onze overtuiging zou gaan leiden in de nabije toekomst, door de bouwactiviteiten rond de aanleg van de HOV baan. De Gemeente heeft diverse malen begrip getoond voor de situatie waar de Stichting in terecht was gekomen en ook mondeling toezeggingen gedaan dat de Stichting in aanmerking zou komen voor schadecompensatie en dat naar inschatting ook sprake zou zijn van een aanzienlijke schade.*

Analyse van de verschillende extra schade componenten:

- *Omzetverlies die direct terug te voeren is op de overlast die veroorzaakt werd door de bouwactiviteiten. In onze mail van 1 april 2020 werd deze omzetsderving reeds vermeld. In de bijlage tref je een Excel sheet met de specificatie van dit omzetverlies. Intern had ik reeds enige tijd geleden gevraagd dit in Excel bij te willen houden. Deze schade bedraagt € 5.1.10*
- *Extra loonkosten. Uit de verslagen in de bijlage is een voorzichtige inschatting te maken hoeveel extra uren de Stichting (5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E) besteed hebben aan overleg, communicatie, afstemming, en verslaglegging. Over deze periode is dit een behoorlijk bedrag aan extra salariskosten die niet ingezet werden voor de exploitatie van het Jongerius complex. Uitgaande van een periode van 32 weken en in totaal van 6 uur per week waarbij wij de werkgeverlasten stellen op € 5.1.10 p/u, dan is hier toch al een bedrag mee gemoed van € 5.1.10. Direct betrokkenen kunnen inschatten dat en het aantal uren en de salariskosten zeer conservatief zijn ingeschat.*
- *Daar naast hebben onze facilitair verantwoordelijke man 5.1.2E deze hele periode vele uren ingezet op extra werkzaamheden die direct verband hielden met de overlast van de bouwactiviteiten, zoals verwijsborden maken en plaatsen, terreinverlichting tot twee maal toe demonteren en opnieuw installeren, parkeerrotting verzorgen, regelmatig optreden als parkeerplichter om klanten te begeleiden, aanschaffen en vervangen van heksloten, enkele keren verplaatsen van huisnummerbord en brievenbus etc. Heel behoudend ingeschat is hij in deze 32 weken daar zeker 2 u. per week mee bezig geweest. Tegen salariskosten van € 5.1.10 p/u is dit een bedrag van € 5.1.10 aan extra kosten die geen enkele relatie hebben met de normale exploitatie van de gebouwen.*
- *Daarbij werd door 5.1.10 in deze periode regelmatig materialen aangeschaft zoals nieuwe grondkabels voor de buitenverlichting, maken en plaatsen van verwijsborden, nieuwe sloten, aanschaf van een aantal elektrische kachels (i.v.m. stroomuitval), aanschaf entree markeringsbanieren etc. Deze extra kosten worden ingeschat op minimaal € 5.1.10*
- *Tenslotte willen wij vermelden de kosten die wij richting klanten hebben moeten maken als een tegemoetkoming voor de mindere service die wij konden bieden die zij standaard van ons gewend zijn bv. door verplaatsing naar een andere ruimte dan geboekt, geluidsoverlast, bereikbaarheidsproblemen, parkeerproblemen etc. Wij hebben dit trachten te compenseren per situatie en relatie, verschillend door bv. korting op de huur, gratis gebak, lunch niet berekenen, of huur beamer/scherm in de grote zaal niet door te belasten, of gratis parkeerkaarten uit te delen voor parkeren op P2/P4 van de Jaarbeurs etc. Deze kosten worden door ons salesteam ingeschat op minimaal € 5.1.10*



- *Het totaal aan door onze Stichting gemaakte extra kosten die geen enkele relatie met onze standaard "core business" hebben, bedraagt naar onze berekening zeker € 5.110 (omzetderving € 5.110 extra uren managementteam € 5.110 extra uren facilitaire man € 5.110 aanschaf materialen € 5.110 coulance maatregelen richting trouwe en vaste relaties € 5.110)."*

Naar aanleiding van de opmerkingen van verzoeker hebben wij de extra kosten als volgt opgenomen:

Extra inzet facilitair medewerker	€ 5.110
Extra kosten aankoop materialen	€
Extra kosten als tegemoetkoming in de mindere service voor gasten	€
Totaal extra kosten	€

Wat wij niet opgenomen hebben zijn de volgende door verzoeker vermelde componenten:

Omzetverlies € 5.110

Het omzetverlies, zoals wij deze in het schadebedrag in aanmerking hebben genomen, is berekend door uit te gaan van een vergelijking tussen de gerealiseerde omzet van de Villa in de in aanmerking genomen schadepriode (1 juli 2019 tot 15 maart 2020) met de omzet in de vergelijkbare periode van het voorafgaande jaar. Daar is dus ook het omzetverlies in verdisconteerd, welke is opgenomen in de opstelling van verzoeker.

Twee aanvullende opmerkingen daarbij:

1. In de opstelling van € 5.110 is € 5.110 begrepen aan omzet die betrekking heeft op de periode na 15 maart 2020;
2. Omzetverlies op zichzelf is nog geen schade. De besparing op inkoopkosten dient daar nog op in mindering gebracht te worden. De brutomarge die dan overblijft is 71%.

De overige omzetverliezen zijn in feite verdisconteerd in de omzetcijfers van de Villa, voor zover van toepassing, of van het Kantoor, buiten beschouwing gelaten.

Extra loonkosten € 5.110

Dit betreft uren die volgens verzoeker extra besteed zijn aan overleg, communicatie, afstemming en verslaglegging. Deze uren konden volgens verzoeker niet besteed worden aan de exploitatie van het Jongerius Complex. Voor zover dat van invloed is geweest op de omzet, is dit effect echter verwerkt in het berekende omzetverlies.

Wij laten deze post ter verdere beoordeling aan gemeente Utrecht.

Besparingen op doorgaande kosten

Verzoeker heeft laten weten dat er per 1 januari 2020 een drietal tijdelijke contracten met medewerkers niet verlengd is, mede vanwege de te verwachten lagere bedrijfsdrukke. Op deze wijze wordt meer flexibiliteit verkregen bij de personeelskosten en kan gemakkelijker afgestemd worden op de behoefte. Overigens zijn nog geen cijfers van kosten in 2020 bekend.



Het lijkt ons, gezien de onzekerheid omtrent toedeling van kosten aan Kantoor en Villa dat afgezien kan worden van de veronderstelling dat er sprake is van besparingen die specifiek op de Villa betrekking hebben, mede in ogenschouw nemend de extra uren die besteed zijn aan de bestrijding van de overlast.

Schadebedrag

Op basis van onze bevindingen en het verstrekte cijfermateriaal hebben wij een benadering van mogelijke schade als gevolg van de overlast door werkzaamheden gemaakt over de periode 1 juli 2019 tot 15 maart 2020. Wij zijn er van uitgegaan dat de schade geleden wordt op de exploitatie van de Villa. In ons advies aan het einde van dit rapport is uiteengezet waarom wij de exploitatie van het Kantoorgeedeelte buiten beschouwing hebben gelaten.

De schade wordt berekend door de omzelderving te vermenigvuldigen met het brutowinstpercentage, verminderd met gerealiseerde besparingen en verhoogd met eventuele extra kosten ter beperking van de schade.

Omzelderving (zie tabel 1 en 2):

De omzelderving over het 2^e halfjaar is door ons berekend op

€ 5.110

De omzelderving over de periode 1 januari tot 15 maart 2020 is door ons berekend op

€

Totaal omzelderving door overlast gevende werkzaamheden

€

Brutomarge die behaald kan worden, zoals blijkt uit tabel 3

€ 5.110

Margederving

€

Extra kosten

Als extra kosten hebben wij in aanmerking genomen

€ 5.110

Besparingen

Wij hebben geen besparingen op doorgaande kosten in aanmerking genomen

€ 5.110

Totaal schade

€

Normaal Maatschappelijk Risico

Nadeelcompensatie is aan de orde bij schade als gevolg van infrastructurele maatregelen. Denk aan het opbreken van straten, het afsluiten van bruggen of het onbevaarbaar worden van waterwegen. Daardoor kan schade worden toegebracht, bijvoorbeeld aan winkels en faciliteiten die tijdelijk ontoegankelijk worden. Onder omstandigheden hebben burgers of ondernemers dan recht op nadeelcompensatie. Indien de activiteiten nodig zijn voor onderhoud of voor een goede infrastructuur, zal de daardoor veroorzaakte schade in het algemeen niet vergoed worden: iedereen wordt wel eens met schade van dergelijke werkzaamheden geconfronteerd.



Het wordt anders indien een bedrijf of persoon daardoor in verhouding tot anderen zwaar wordt getroffen. In zulke situaties worden de nadelen van het overheidsoptreden erg ongelijk verdeeld, of, anders gezegd, wordt het gelijkheidsbeginsel bij het dragen van publieke lasten geweld aangedaan.

Een bijzondere eigenschap van de aansprakelijkheid op grond van het gelijkheidsbeginsel is dat de vergoedingsplicht van de overheid in de regel niet op de volledige schade ziet. Alleen *onevenredige* schade hoeft te worden vergoed.

Bij veel toegepaste methoden is vooral de relatieve omvang van de omzelderving relevant om te bepalen of de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt.

Gemeente Utrecht heeft in een vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010 besloten dat de drempelafreik in Utrecht dient te worden vastgesteld op 15% van de omzet in een kalenderjaar.

Op 20 juli 2018 is de Handleiding Nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen, door de Ministers van Binnenlandse Zaken en Rechtsbescherming aan de Tweede Kamer aangeboden. Deze Handleiding is opgesteld door een in opdracht van de toenmalige Ministers van Veiligheid en Justitie (V&J) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in 2013 ingestelde werkgroep, waarin overheden, bedrijfsleven en deskundigen hebben samengewerkt.

In de Handleiding is een overzicht opgenomen van de in de Nederlandse praktijk gebruikelijke methoden voor de bepaling van het normaal maatschappelijk risico. Deze methoden verschillen onderling vooral in de uitgangspunten, te weten het hanteren van omzet- of kostendrempels, al dan niet in combinatie met het toepassen van kortingen.

In de Handleiding is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de jurisprudentie, waaronder die van de Wouwse Tol, waarbij nadrukkelijk is gesteld dat rekening gehouden moet worden met de kostenstructuur van een onderneming en de Handleiding houdt ook rekening met de aard en omvang van de getroffen bedrijven.

De kostenstructuur van een bedrijf is onlosmakelijk verbonden met de brutowinstmarge van een bedrijf. De brutowinstmarge is het procentuele verschil tussen de verkoopprijs van een product en de inkoopprijs/kostprijs (de variabele kosten) van dat product. Afhankelijk van het type bedrijf heeft een omzeldaling en/of kostenstijging een kleinere of een grotere impact op de derving van de brutowinst en in het verlengde daarvan, op de dekking (vanuit brutowinst) op de vaste of semi-vaste kosten. In het algemeen zal bij een bedrijf dat een zware vaste-kostenstructuur heeft (dat wil zeggen: een relatief groot aandeel vaste kosten op het totaal aan kosten), een hogere brutowinstmarge moeten genereren om levensvatbaar te zijn.



Immers, de vaste en semi-vaste kosten dienen te worden gedekt door de brutowinst(marge). Is de kostenstructuur 'lichter' (dit wil zeggen dat sprake is van een verhoudingsgewijs gering niveau aan vaste kosten ten opzichte van het totaal aan kosten), dan kan ook de brutowinstmarge doorgaans lager zijn om voldoende rendement te behalen. Op grond hiervan is de keuze gemaakt om de toe te passen drempel en het forfait afhankelijk te maken van de kostenstructuur van het schadelijgende bedrijf. Hiermee wordt bereikt dat een extra deel vaste kosten wordt vergoed daar waar het nodig is (de bedrijven met de zware kostenstructuur) en wordt bij het bedrijf die de zwaardere vast-kostenlast niet behoeft te dragen een wat hogere drempel toegepast.

De formule luidt: forfait = normjaaromzet x normbrutomarge x n%

In deze formule varieert de n van 8 tot 15%, afhankelijk van de brutowinstmarge.

Reactie van verzoeker op concept-expertiserapport 2

Verzoeker heeft, zoals geschreven, gereageerd op het concept expertiserapport 2. De reactie is opgenomen als **bijlage 2** bij dit rapport.

Wij merken daarbij het volgende op, de reactie van verzoeker is in cursief samengevat:

Omzet/marge ontwikkeling

Verzoeker is van mening dat bij de bepaling van het omzetverlies een vergelijking met het verleden geen of onvoldoende recht doet aan het omzetverlies als gevolg van werkzaamheden.

Zoals eerder gememoreerd, is het Kantoor vanaf april 2018 ingezet voor de verhuur. Deze inzet heeft ongetwijfeld effect op de verhuur van de Villa, zoals ook blijkt uit de omzet in het 1^e halfjaar van 2019 (nog vóór de werkzaamheden aanvingen) ten opzichte van 2018. Verzoeker realiseert in zijn totale exploitatie zeker een forse omzetsijging. Echter, er is in ons advies voor gekozen om slechts uit te gaan van de omzet van de Villa. Daarmee wordt een discussie omtrent mogelijke voorzienbaarheid ten aanzien van mogelijke omzetsderving exploitatie Kantoor voorkomen en wordt voor de bepaling van het Normaal Maatschappelijk Risico alleen uitgegaan van de omzet van de Villa.

Extra kosten

Verzoeker merkt op dat naar haar mening de opgave van daadwerkelijk gemiste omzet ten onrechte niet in de extra kosten is opgenomen.

In ons advies wordt uitgegaan van een verlies door omzetsderving, verhoogd met extra kosten. De door verzoeker aangehaalde omzetsderving van € 5.110 is dus begrepen in de omzetsderving, zoals berekend, en/of heeft betrekking op het Kantoor, welke omzetsderving niet in de beschouwing wordt betrokken (zie voorgaande toelichting bij omzet/marge ontwikkeling).



Verzoeker merkt op dat de kosten van Bureau Cauberg-Huygen nog niet in de advisering zijn betrokken.

Wij merken op dat deze kosten op zich niet als extra kosten voor beperking van schade in het kader van de beoordeling van het verzoek om nadeelcompensatie zijn aan te merken, maar kennelijk voortkomen uit overleg van verzoeker met gemeente Utrecht. De betreffende kosten, € 5.110 exclusief btw, zijn door verzoeker betaald. Het is ons niet bekend in hoeverre met gemeente Utrecht afspraken zijn gemaakt voor een eventuele verdeling van deze kosten.

Aftrek voor Normaal Maatschappelijk Risico

Verzoeker is van mening dat de aftrek voor Normaal Maatschappelijk Risico in de specifieke situatie als heel er hoog over komt en is van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de maatregelen voor schadebeperking die verzoeker heeft ondernomen.

Wij hebben in onze advisering aangesloten bij het beleid van gemeente Utrecht, zoals dat in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010 is vastgelegd.

Advies

De overlast met daaruit voortvloeiende inkomstendering, wordt het zwaarst gevoeld bij de verhuur van de Villa. Mogelijk zal er ook inkomstendering bij de verhuur van het Kantoor ontstaan, maar deze zal naar verwachting aanmerkelijk lager zijn. Tot op heden is van die inkomstendering nog niet gebleken.

Voor de beoordeling van het deel van de schade dat ten laste van verzoeker blijft, wordt in zijn algemeenheid uitgegaan van de beoordeling van de juridische eenheid die schade lijdt. In deze kwestie gaat het dan om de totaal exploitatie van Stichting Vrienden van het Jongeriuscomplex. Dat betekent dat het Normaal Maatschappelijk Risico berekend dient te worden over de totale exploitatie.

Het is echter de vraag of de inkomstendering van het Kantoor niet als voorzienbaar aan te merken is. De restauratie en ingebruikname speelt zich af in de periode dat bekend was dat de HOV-busbaan aangelegd zou worden. Teneinde deze discussie te vermijden, zou er ook voor gekozen kunnen worden de beoordeling van de inkomstendering en het Normaal Maatschappelijk Risico te beperken tot de exploitatie van de Villa. De schade die dan voor beoordeling van de tegemoetkoming uit nadeelcompensatie in aanmerking komt, is wellicht lager dan wanneer over het geheel wordt beoordeeld. Inclusief Kantoor, maar het Normaal Maatschappelijk Risico is in dat geval ook lager.



Onderstaand is een en ander uitgewerkt:

basis 2019	Villa	Kantoor	Totaal
omzet	5.1.1C		
brutowinst in %			
drempel in %			
deel t.l.v. verzoeker			

Tabel 4 Normaal Maatschappelijk Risico

Verzoeker heeft laten weten de voorkeur te hebben voor een finale afwikkeling op korte termijn, nu door de Corona crisis het einde van de schadetermijn op 15 maart 2020 kan worden gesteld.

Op basis van hetgeen hiervoor is beschreven, adviseren wij u een nadeelcompensatie toe te kennen vanwege de aanleg van de HOV busbaan met bijkomende werkzaamheden, groot € 5.1.1C

Dit bedrag is al volgt bepaald:

Schade door inkomstenderving en extra kosten

€

5.1.1C

Normaal Maatschappelijk Risico

€

Tegemoetkoming

€

eventueel te verhogen met (een deel van) de door verzoeker gememoreerde extra loonkosten van

€ 5.1.1C

Voor nadere toelichting beschikbaar,

5.1.2E

Lengkeek

Reactie van 5.1.2E van Stichting Vrienden van het Jongerius van het Jongerius Complex op het Expertiserapport 2 / Dossiernummer 404886 van de heer 5.1.2E van Bureau Lengkeek BV gedateerd 18 mei 2020.

Omzet/marge ontwikkeling

De Stichting blijft van mening dat het in principe meten en vergelijken van omzet/marge ontwikkelingen vanuit verleden, en deze vergelijken met de informatie over de periode 1 juli 2019 t/m 15 maart 2020 een wijze is die wij financieel economisch begrijpen, maar die in onze situatie niet geheel opgaat. Het eerste volle boekjaar van de Villa exploitatie loopt vanaf 2014 en die van het Kantoor vanaf 2019. Er heeft een sterke wisselwerking en beïnvloeding plaatsgevonden tussen de exploitatie uitkomsten nadat het Jongerius Kantoor werd geopend.

De belangstelling voor het houden van meetings in het geheel gerestaureerde Jongerius Kantoor was heel groot. De top vergaderdagen in de week zijn de dinsdag en de donderdag. In 2018 hebben wij heel regelmatig helaas nee moeten verkopen omdat het gehele gebouw verhuurd was.

De belangstelling voor- en potentie van het Jongerius complex was sterk groeiende. Wij stellen ons dan ook heel sterk de vraag: "Welke omzet hadden wij kunnen draaien wanneer deze bouwactiviteiten rondom ons complex niet plaats hadden gevonden" ?

Gemaakte extra kosten

In de opgave van de extra kosten, zoals opgenomen in onze zienswijze van Expertiserapport 1, is een kostenpost op het Excel sheet met € 5.1.1C omzet, die door de omstandigheden niet kon worden gerealiseerd, in z'n geheel niet werd meegenomen. Het betreft hier voor een belangrijk deel opdrachten die definitief waren en waarvoor wij ook een opdrachtbevestiging hadden gestuurd. (dus potentieel 100 % echte omzet). Door de bouwactiviteiten en de overlast die daarmee gemoeid waren heeft de relatie het op het laatste moment toch verstandig gevonden de geplande bijeenkomst in een andere locatie te houden. Wij vragen de secretaresse die geboekt heeft of de inleider die de training geeft een paar dagen voor de geplande datum nog even langs komt om de laatste details met elkaar af te stemmen. (definitieve aantal, dieetwensen, audiovisuele ondersteuning etc.) Het lijkt ons niet onrealistisch deze niet gerealiseerde omzet wel in deze kosten opgave mee te wegen.

De post extra loonkosten van € 5.1.1C horen naar onze mening ook zeker in deze opgave thuis. Gelukkig lezen wij in je rapport dat je dat ook richting opdrachtgever wil adviseren.

Tenslotte nog een punt om in de overwegingen mee te nemen zijn de kosten van € 5.1.1C van het externe advies van Bureau Cauberg-Huygen. Tijdens onze bespreking met de Gemeente over deze problematiek van 30 september 2019 (mailverslag van 3 oktober 2019 is eerder bijgesloten) ontstond er van de kant van beide partijen behoefte aan een advies van een externe specialist op gebied van bouwen/geluid. Om voortgang in het proces te houden heeft de Stichting daartoe- na dit overleg- het initiatief genomen. Er is naar een partij gezocht die ook goed bekend was bij de Gemeente Utrecht. Deze kosten zijn toen door de Stichting betaald. (zie in de bijlage de factuur)

Aftrek voor Normaal Maatschappelijk Risico

De hoogte van de aftrek van € 5.1.1C voor Normaal Maatschappelijk Risico komt ons in deze specifieke situatie als heel erg hoog over. Conform de regels die hierover vastgelegd zijn in Handleiding en ook binnen Gemeente zal deze aftrek- nemen wij aan - wel kloppen.

Gevoelsmatig is hier echter wel sprake van een discrepantie tussen al het proactief meedenken en alle extra inspanningen die de Stichting gedaan heeft om het proces van de aanleg van de HOV baan zo minimaal mogelijk te verstoren en toch ook dóór te blijven gaan met manieren te zoeken hoe wij onze omzet zoveel mogelijk konden laten doorgaan, onder de voorwaarde dat de gast nog wel tevreden naar huis ging. Het zo maximaal mogelijk invullen van de reeds gemaakte boekingen is ons feitelijk redelijk gelukt. (de wijze waarop dat gelukt is, is in de rapporten te lezen) Maar als wij dan voor deze prestatie achteraf in de mate gekort worden door de regel “Normaal Maatschappelijk Risico”, dan kunnen wij ons daar niet echt in vinden.

Stel; de Stichting had niet op deze wijze op deze complexe situatie geanticipeerd en had niets ondernomen, dan was het omzetverlies veel groter geweest en de schade voortvloeiend uit de nadeelcompensatie veel hoger. Voor de Gemeente hebben wij getracht deze schade zoveel mogelijk te beperken waardoor bij ons het gevoel ontstaat dat de Stichting “gestraft wordt” voor haar handelwijze.

Concept-rapportage Lengkeek Villa Jongerius

Reacties/opmerkingen/vragen zijn verwerkt in de concept-rapportage:

- Geel gemarkeerd: aanscherping/precisering/aanvullingen tekst
- Groen gemarkeerd vragen/opmerkingen

In onderstaande concept-rapportage zijn de omzetten over januari en februari 2020 nog niet verwerkt. **Vraag: inmiddels wel bekend??**

Worst case: omzet 1^e halfjaar 2019 verdwijnt helemaal uit de Villa.

Schade is dan afgerond € 5.1.1C x 70% = € 5.1.1C brutomargeverlies.

Eigen risico voor Jongerius afgerond € 5.1.1C Blijft voor rekening gemeente € 5.1.1C.

Maar dit is globaal:

- Omzet kan ook langer tegenvallen;
- Besparing op personeel is nog niet meegenomen.
- **Opmerking: effecten Corona-crisis niet meegenomen.**

Werkzaamheden

Op de Dr. M.A. Tellegenlaan en de Van Zijstweg in Utrecht wordt de busbaan Dichterswijk aangelegd. In het voorjaar van 2019 zijn langs de rijbaan kabels en leidingen verlegd en zijn bomen gekapt en verplant. Onderdeel van de werkzaamheden is de verbreding en aanpassing van de Nelson Mandelabrug, waarbij ook een fietsonderdoorgang wordt gerealiseerd. In dat kader is de Kanaalweg afgesloten vanaf 2 september 2019 tot en met 30 september 2020.

De aanleg van de busbaan is officieel gestart op 4 november 2019. De busbaan wordt naar verwachting in het najaar van 2020 in gebruik genomen. Daarna wordt nog wel enkele maanden gewerkt aan de fietsonderdoorgang onder de Nelson Mandelabrug.

Procedure ten aanzien van de behandeling van het verzoek, zienswijzen:

Verzoeker heeft in overleg met Gemeente Utrecht op 13 december 2019 een verzoek om nadeelcompensatie ingediend. Gemeente Utrecht heeft ons op 9 januari 2020 gevraagd te adviseren omtrent dit verzoek.

Wij hebben op 16 januari 2020 een bezoek gebracht aan het Jongerius Complex en daarbij uitgebreid met de heer 5.1.2E gevolmachtigde van verzoeker, gesproken. Tijdens het bezoek en nadien ontvingen wij aanvullende (o.a. financiële) informatie van verzoeker.

Op 27 februari 2020 hebben wij de casus besproken met gemeente Utrecht. Daarbij waren aanwezig de heren 5.1.2E (juridisch adviseur), de heer 5.1.2E (projectleider) en de heer 5.1.2E (omgevingsmanager).

Bevindingen

Stichting Vrienden van het Jongerius Complex is in 2006 opgericht. De Stichting heeft zich ten doel gesteld het totaal vervallen complex, bestaande uit een villa, kantoor en omliggende tuinen, in oude staat te herstellen. In 2008 is de Stichting eigenaar geworden van het complex, met een restauratieverplichting vanuit het Rijk en de Gemeente Utrecht. De restauratieplannen zijn uitgevoerd en gefinancierd met behulp van Europese-, Rijks-, Provinciale en Gemeentelijke subsidies en bijdragen vanuit culturele fondsen. Sinds eind 2012 is het gehele complex een Rijksmonument.

In juli 2013 is de Villa geheel gerestaureerd opgeleverd. Vanaf dat moment wordt de villa door de Stichting geëxploiteerd als vergader- en congreslocatie.

In 2014/2015 is gestart met het maken van plannen en het zoeken naar financiering voor de restauratie van het Jongerius Kantoor. De werkzaamheden zijn begin 2017 gestart en in mei 2018 is het geheel gerestaureerde kantoor in gebruik genomen als uitbreiding van de congres- en vergaderfaciliteiten, in combinatie met de Villa Jongerius. Bij Villa Jongerius weerspiegelt in alles het verhaal van de familie die in het huis gewoond en in het voormalig Jongerius Hoofdkantoor gewerkt heeft. Dat maakt Villa Jongerius een bijzondere locatie voor een congres, bijeenkomst of vergadering.

Vanaf 2015-2016 zijn voor de aanleg van de HOV-busbaan de contouren kenbaar.

Vragen:

- Was toen kenbaar voor verzoeker c.q. had deze kunnen weten dat de ondergrondse fietstunnel onderdeel was van het plan Zo nee, wanneer dan wel?

- Was toen in algemene zin en/of specifiek kenbaar voor verzoeker c.q. had deze kunnen weten dat de aanlegwerkzaamheden mogelijk overlast zouden veroorzaken specifiek geluidsoverlast? Zo nee, wanneer dan wel?

Er is vanaf medio 2016 tot medio 2018 een intensief co-creatie traject geweest met een bewonerscomité, waarbij ook andere stakeholders, zoals de Jaarbeurs, Rabobank en het Jongeriuscomplex

Vraag: Was sprake van een actieve betrokkenheid of had de betrokkenheid slechts een informatief karakter?

betrokken zijn geweest. Het concept Voorlopig Ontwerp en het Ontwerp Bestemmingsplan hebben van 12 december 2017 tot en met 1 februari 2018 ter inzage gelegen. Op 26 april 2018 is het bestemmingsplan HOV-baan Dichterswijk in werking getreden c.q. onherroepelijk geworden.

Vanaf medio juli 2019 is een intensief overleg tussen verzoeker en de gemeente Utrecht tot stand gekomen, met het doel de overlast voor de exploitatie van het Jongerius Complex zoveel mogelijk te beperken. In die overleggen is duidelijk geworden dat er gedurende de periode februari 2020 tot juli 2020 met zwaar materieel gewerkt zal worden bij de Nelson Mandelabrug, onder andere ten behoeve van de aanleg van de fietstunnel. Deze werkzaamheden veroorzaken veel (geluids-)hinder voor de directe omgeving, waaronder voor de Villa. Gedurende de 2e helft van 2020 zullen de werkzaamheden met name betrekking hebben op de afbouw, de overlast wordt dan naar verwachting minder.

De overlastgevende werkzaamheden die nadelige effecten opleveren voor de omzet van het Jongerius complex, specifiek voor die van de Villa, concentreert zich dus sowieso op de periode van 1 februari 2020 tot juli 2020 waarbij, afhankelijk van het tempo van de afbouw van werkzaamheden, een doorloop van overlast mogelijk is. Pagina 4 van 8 behorende bij rapportnummer 4048886

Aansprakelijkheid of nadeelcompensatie

De gemeente neemt (rechtmatige) besluiten die vanuit het openbare belang nodig zijn. De gevolgen van die rechtmatige besluiten pakken soms nadelig uit voor inwoners of bedrijven in de stad. Is dit nadeel te groot, dan kan om een gedeeltelijke vergoeding van dit nadeel worden verzocht (nadeelcompensatie). In deze kwestie zijn wij uitgegaan van het stelsel van nadeelcompensatie omdat niet is gebleken dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld.

Omvang van de schade

Wij ontvingen van verzoeker de volgende informatie ter onderbouwing van de mogelijke financiële schade:

- ☐ Financieel Jaarverslag over de jaren 2013 t/m 2018;
- ☐ Maandomzetten in de jaren 2013 t/m 2019 van de Villa;
- ☐ Maandomzetten in de jaren 2018 t/m 2019 van het Kantoor;
- ☐ Voorlopige jaarcijfers over 2019
- ☐ Inzicht in personele bezetting

Omzetontwikkeling

Wij hebben een analyse gemaakt van de omzetontwikkeling in de afgelopen jaren. Daartoe maakten wij gebruik van de maandelijkse omzetoverzichten, zoals verzoeker die heeft ontleend aan haar administratiesysteem. De totalen van de maandoverzichten sluiten aan op de bedragen in de jaarrekeningen.

Vanaf medio 2018 is het Kantoor ingezet voor de exploitatie. De omzet in de Villa is in 2019 ten opzichte van eerdere jaren gedaald. Wij veronderstellen dat deze daling bij de Villa (mede) veroorzaakt is door de inzet van het Kantoor. Van overlast veroorzakende werkzaamheden die de bedrijfsvoering van de Villa nadelig beïnvloeden, was toen immers (nog) geen sprake. Uit analyse blijkt een omzetsdaling in 2019 ten opzichte van eerdere jaren en ten opzichte van 2018. Voor het berekenen van de normomzet, de omzet die normaal gesproken behaald zou kunnen worden zonder de overlast veroorzakende werkzaamheden, dient met deze dalende lijn rekening te worden gehouden. De omzetten per maand over 2020 zijn nog niet bekend.

Wij maakten de volgende recapitulatie van de omzet van de Villa:

	2016	2017	2018	2019 (vrl)
1e halfjaar	<div>5.1.1C</div> 			
2e halfjaar				
totaal				
omzetverdi				
1e halfjaar				
2e halfjaar				

Extra kosten

Er is ons niet gebleken dat er extra kosten zijn gemaakt ter beperking van de schade. Wel is er volgens verzoeker sprake van extra werk, door de vele overleggen en aanpassingen in de planning, die voortdurend noodzakelijk blijken.

Besparingen op doorgaande kosten

Verzoeker heeft laten weten dat er per 1 januari 2020 een drietal tijdelijke contracten met medewerkers niet verlengd is, vanwege de te verwachten lagere bedrijfsdrukke.

Schadebedrag

Op basis van onze bevindingen en het verstrekte cijfermateriaal is de schade nog niet vast te stellen. Het is niet bekend wat de exacte inkomstenderving zal zijn, omdat de overlast met name in de periode februari 2020 tot en met juni 2020 zal vallen, dus grotendeels toekomstige schade is.

De schade wordt berekend door de omzetderving te vermenigvuldigen met het brutowinstpercentage, verminderd met gerealiseerde besparingen op personeelskosten:

Normaal Maatschappelijk Risico

Nadeelcompensatie is aan de orde bij schade als gevolg van infrastructurele maatregelen. Denk aan het opbreken van straten, het afsluiten van bruggen of het onbevaarbaar worden van waterwegen. Daardoor kan schade worden toegebracht, bijvoorbeeld aan winkels en faciliteiten die tijdelijk ontoegankelijk worden. Onder omstandigheden hebben burgers of ondernemers dan recht op nadeelcompensatie. [Pagina 6 van 8 behorende bij rapportnummer 4048886](#)

Indien de activiteiten nodig zijn voor onderhoud of voor een goede infrastructuur, zal de daardoor veroorzaakte schade in het algemeen niet vergoed worden: iedereen wordt wel eens met schade van dergelijke werkzaamheden geconfronteerd.

Het wordt anders indien een bedrijf of persoon daardoor in verhouding tot anderen zwaar wordt getroffen. In zulke situaties worden de nadelen van het overheidsoptreden erg ongelijk verdeeld, of, anders gezegd, wordt het gelijkheidsbeginsel bij het dragen van publieke lasten geweld aangedaan.

Een bijzondere eigenschap van de aansprakelijkheid op grond van het gelijkheidsbeginsel is dat de vergoedingsplicht van de overheid in de regel niet op de volledige schade ziet. Alleen *onevenredige* schade hoeft te worden vergoed.

Bij veel toegepaste methoden is vooral de relatieve omvang van de omzetderving relevant om te bepalen of de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt. Gemeente Utrecht heeft in een vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010 besloten dat de drempelaftrek in Utrecht voor het normaal maatschappelijk risico dient te worden vastgesteld op 15% van de omzet in een kalenderjaar.

Op 20 juli 2018 is de Handleiding Nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen, door de Ministers van Binnenlandse Zaken en Rechtsbescherming aan de Tweede Kamer aangeboden. Deze Handleiding is opgesteld door een in opdracht van de toenmalige Ministers van Veiligheid en Justitie (V&J) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

in 2013 ingestelde werkgroep, waarin overheden, bedrijfsleven en deskundigen hebben samengewerkt.

In de Handleiding is een overzicht opgenomen van de in de Nederlandse praktijk gebruikelijke methoden voor de bepaling van het normaal maatschappelijk risico. Deze methoden verschillen onderling vooral in de uitgangspunten, te weten het hanteren van omzet- of kostendrempels, al dan niet in combinatie met het toepassen van kortingen.

In de Handleiding is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de meest actuele jurisprudentie, waaronder die van de WouweTol, waarbij nadrukkelijk is gesteld dat rekening gehouden moet worden met de kostenstructuur van een onderneming en de Handleiding houdt ook rekening met de aard en omvang van de getroffen bedrijven.

De kostenstructuur van een bedrijf is onlosmakelijk verbonden met de brutowinstmarge van een bedrijf. De brutowinstmarge is het procentuele verschil tussen de verkoopprijs van een product en de inkoopprijs/kostprijs (de variabele kosten) van dat product. Afhankelijk van het type bedrijf heeft een omzetsdaling en/of kostenstijging een kleinere of een grotere impact op de derving van de brutowinst en, in het verlengde daarvan, op de dekking (vanuit brutowinst) op de vaste of semi-vaste kosten. In het algemeen zal bij een bedrijf dat een zware vaste-kostenstructuur heeft (dat wil zeggen: een relatief groot aandeel vaste kosten op het totaal aan kosten), een hogere brutowinstmarge moeten genereren om levensvatbaar te zijn. [Pagina 7 van 8 behorende bij rapportnummer 4048886](#)

Advies

De overlast met daaruit voortvloeiende inkomstenderving, wordt het zwaarst gevoeld bij de verhuur van de Villa. Mogelijk zal er ook inkomstenderving bij de verhuur van het Kantoor ontstaan, maar deze zal naar verwachting aanmerkelijk lager zijn.

Voor de beoordeling van het deel van de schade dat ten laste van verzoeker blijft, wordt in zijn algemeenheid uitgegaan van de beoordeling van de juridische eenheid die schade lijdt. In deze kwestie gaat het dan om de totaal exploitatie van Stichting Vrienden van het Jongeriuscomplex. Dat betekent dat het Normaal Maatschappelijk Risico berekend dient te worden over de totale exploitatie. Het is echter de vraag of de inkomstenderving van het Kantoor niet als voorzienbaar is aan te merken.

De restauratie en ingebruikname speelt zich immers af in de periode dat bekend was dat de HOV-busbaan aangelegd zou worden.

Teneinde deze discussie te vermijden, zou er ook voor gekozen kunnen worden de beoordeling van de inkomstenderving en het Normaal Maatschappelijk Risico te beperken tot de exploitatie van de Villa.

De schade die **dan** voor beoordeling van de tegemoetkoming uit nadeelcompensatie **in** **aanmerking komt**, is wellicht lager dan wanneer over het geheel, inclusief Kantoor, wordt

beoordeeld maar het Normaal Maatschappelijk Risico dat ten laste van de verzoeker blijft, is in dat geval ook lager.

Onderstaand is uitgewerkt in een rekenvoorbeeld:

basis 2019	Villa	Kantoor	Totaal
------------	-------	---------	--------

omzet	5.1,1C		
-------	--------	--	--

brutowinst in %			
-----------------	--	--	--

drempel in %			
--------------	--	--	--

deel t.l.v. verzoeker			
-----------------------	--	--	--

Corona-crisis

Eind februari jl. heeft de Corona-pandemie ook Nederland bereikt. Sindsdien is de crisis verergerd en zijn inmiddels allerlei maatregelen genomen om de volksgezondheid te beschermen en verdere verspreiding van het virus zoveel mogelijk tegen te gaan. Om de negatieve gevolgen voor bedrijven en werknemers te bestrijden zijn vanaf medio maart door de regering diverse ondersteunende maatregelen genomen waaronder de zeer recent vastgestelde Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkgelegenheid (NOW).

Ook voor de exploitatie van het complex van verzoeker heeft deze crisis grote gevolgen. Door deze overmachtssituatie is het onmogelijk om nadeelcompensatie voor de periode vanaf medio maart te bepalen en vast te stellen. Vanaf medio maart zijn de ernst en duur van de Corona-crisis en de daarmee verband houdende ondersteuningsmaatregelen van de overheid leidend voor de omzet en economische ontwikkeling van bedrijven, ook die van verzoeker. Voor verzoeker betekent dit dat beoordeling en vaststelling van nadeelcompensatie slechts voor de periode van februari tot medio maart plaatsvindt c.q. kan plaatsvinden.

Of voor de periode na medio maart aanspraak kan worden gemaakt op aanvullende nadeelcompensatie is afhankelijk van de duur van de crisis en ondersteuningsmaatregelen alsmede de duur van de overlastgevende projectwerkzaamheden.

Reactie van ^{5.1.2E} van Stichting Vrienden van het Jongerius Complex op het Expertiserapport 1 / Dossiernummer 404886 van de heer ^{5.1.2E} van Bureau Lengkeek BV, gedateerd 3 april 2020.

Primair is de Stichting van mening dat bij dit conceptrapport niet van de juiste of niet van de complete uitgangspunten is uitgegaan.

- Het omzet/marge verloop van het Jongerius complex tijdens bouwfase van de HOV baan, spiegelen aan deze gegevens uit voorgaande jaren, is één wijze van benaderen, maar wij achten het veel realistischer uit te gaan van een mogelijke omzet/marge verloop van Jongerius Villa en Kantoor zonder dat de exploitatie negatief beïnvloed zou zijn door al deze infrastructurele bouwactiviteiten. Er bestaat een enorme belangstelling voor deze bijzondere historische locatie. De Villa met historische tuin in combinatie met de net gerestaureerde Jongerius hoofdkantoor op loopafstand van CS en met gratis parkeergelegenheid heeft gezien alle aanvragen aangetoond over een aanzienlijke groeipotentie te beschikken. De bijzondere inzet van het team van de Stichting om beide activiteiten “bouwen en exploiteren” toch zo goed mogelijk te combineren, heeft uiteindelijk geleid tot dit omzet/marge resultaat.
- Heel regelmatig werd geanticipeerd op zich onverwachts aandienende bouwactiviteiten met als gevolg, dat groepen die officieel gepland stonden in de Villa, deze gasten bij voorbaat of op de dag zelfe alsnog te verplaatsen naar een wat rustiger vergaderruimte in het kantoor. Deze situatie maakt het vergelijken met omzet/marge uit voorgaande jaren alleen maar ingewikkelder en onzuiverder. Wij kunnen ons dan ook vinden in het advies als het om omzet en marge informatie betreft deze te beperken tot Villa Jongerius.
- Daarbij vragen wij ons af of de inhoud van het rapport van het professionele bureau Cauberg-Huygen van 25 september 2019 in enige vorm nog is meegenomen? Het zou toch ook een richting aan moeten geven?
- De periode waarover een berekening zou moeten worden gemaakt over de hoogte van de geleden schade zou naar onze mening correct zijn om vanaf 1 juli 2019, doch zeker van 1 september 2019 tot 15 maart 2020 te nemen.
- Het aspect gemaakte “extra kosten” over deze hele periode wordt nauwelijks in dit rapport belicht. Het gaat echter om aanzienlijke extra kosten aan manuren en materialen.

In dit verslag zullen wij de door ons in verschillende situaties ingenomen uitgangspunten verder verklaren en toelichten.

Bij “Bevindingen” pagina 3 zouden wij het volgende willen opmerken.

In de vierde alinea wordt de sfeer gecreëerd of de planontwikkeling voor de HOV baan in een soort co-creatie met onze Stichting tot stand zou zijn gekomen en wij van te voren geweten zouden moeten hebben welke overlast door geluid c.q. bereikbaarheid etc. op ons af zou gaan komen.

Wij durven wel te stellen dat uitsluitend door het proactief acteren van de Stichting en door steeds informatie bij de Gemeente c.q. Combinatie HOV te gaan halen, wij op de hoogte waren over de ontwikkelingen die op ons af kwamen, zodra wij een vermoeden hadden dat wederom herziene plannen mogelijk consequenties voor het Jongerius complex zouden kunnen hebben.

Of het nu gaat over het wel of niet aanleggen van de bewuste fietstunnel op de Kanaalweg (de tunnel heeft jaren in de plannen gezeten is er ook weer lang uit geweest en is er uiteindelijk vele Commissievergaderingen en RIA's weer in teruggekomen)

Of over de ontsluiting van het Jongerius complex via de Tellegenlaan (heel lang bestond het gegeven dat het complex zou worden ontsloten vanaf de Overste den Oudenlaan. Eind 2018 had de Gemeente de ontwikkelaar BPD toegezegd dat er geen verkeer voor het Jongerius complex door de nieuw te ontwikkelen wijk zou komen. Tijdelijk bevond het Jongerius complex zich op een onbereikbaar eiland. B&W heeft toen het besluit genomen een speciale toegang voor het monument te maken aan de Tellegenlaan. Het inpassen van deze in en uitrit in de reeds bestaande HOV baan plannen is verkeerstechnisch nauwelijks oplosbaar. Tot de concrete aanleg van deze entree in augustus 2019 was er voor de Stichting geen tekening beschikbaar via Gemeente of aannemer en is de omgevingsvergunning achteraf verstrekt. Op welk moment en wijze zou de Stichting hebben moeten acteren om op dit voor ons zo belangrijke onderwerp invloed uit te oefenen ?

Of het afgeven van een Omgevingsvergunning door de Gemeente aan Combinatie HOV met als onderlegger een geluidsrapport dat aangeeft wat de te verwachte overlast zal zijn op de dichtbij staande woningen, zonder dat in dit rapport het monumentale Jongerius complex überhaupt werd meegenomen ! (dan te weten dat de afstand werk vak op de Kanaalweg t.o.v. gevel van Villa Jongerius slechts 18 meter is !).

Looptijd schadeperiode. (Eerste alinea pagina 4)

Als startmoment dat de exploitatie van het Jongerius complex echt schade gaat ondervinden door de bouwactiviteiten wordt uitgegaan van februari 2020. Deze visie is naar onze mening beslist niet juist.

Dat er vanaf 1 februari 2020 meer overlast zou zijn gezien de aard van de werkzaamheden en het gebruik van het type bouwmachine is wel juist !

Vanaf april 2019 werd de Stichting geconfronteerd met werkzaamheden (o.a. proefboringen, testsleuven zagen, kabels en leidingen verleggen, opsporen van olietanks, reinigen en verwijderen van deze 8 olietanks etc.) die regelmatig overlast bezorgden voor de gasten van het Jongerius complex. Om een indruk te geven van de aard van de werkzaamheden en de overlast die daarmee gepaard ging, sluiten wij wat mailverkeer en wat beelden bij over de periode april t/m juli 2019 (zie bijlage: Nadeelcompensatie correspondentie eerste helft 2019)

De meer serieuze overlast begon na de bouwvakvakantie met het afsluitend van onze originele entree aan de Kanaalweg en het maken van een voorlopige nieuwe entree aan de Tellegenlaan. Om een juist gevoel en indruk te krijgen wat zich in de periode van augustus 2019 tot 15 maart 2020 tussen de twee werelden van “bouwen door Combinatie HOV” en “opgang houden van de exploitatie door de Stichting” allemaal heeft afgespeeld, verwijzen wij ik graag naar de verslagen van het regulair overleg tussen Gemeente, Combinatie HOV, en Stichting welke elke 14 dagen door de Stichting werden geïnitieerd en waarvan de verslaglegging door de Stichting werd verzorgd en rondgestuurd. (zie in de bijlage: Verslagen Overleg Gemeente en Combinatie HOV). Mocht er behoefte zijn aan toelichting op de inhoud van de diverse verslagen dan kan de programma manager van de Gemeente 5.1.2E deze zeker verstrekken omdat hij bij de diverse overleggen steeds aanwezig is geweest.

Enkele bijzondere situaties ter verduidelijking zijn misschien nog vermeldingswaard:

- De entree om het monument te bereiken met auto en te voet/fiets zijn meer dan 5 keer tijdens de werkzaamheden verplaatst. Op al deze momenten moest de Stichting steeds voor aankomst van de gasten anticiperen. Staan de verwijsborden er wel op het openbaar terrein ? Zijn ze logisch leesbaar als je vanaf het CS te voet /fiets of met de auto komt etc. Op ons

terrein verwijsborden aanbrengen met aanwijzingen hoe de gasten hun bijeenkomst in Villa of Kantoor konden bereiken of waar er wel of niet geparkeerd kan worden etc.

- De aanleg van het nieuwe riool langs de Tellegenlaan (dus ook voor de nieuwe toegangspoort van het monument) heeft maanden vertraging opgelopen door de vondst van onverwachte ernstige vervuiling in de grond. Deze grond zou eerst gesaneerd moeten worden. Tot twee maal toe werd een grote mobiele saneringsfabriek op de Kanaalweg en later langs de Tellegenlaan opgebouwd. Uiteindelijk werd voor een andere oplossing gekozen. Het riool werd eerst vanaf de Kanaalweg richting Overste den Oudenlaan aangelegd, later weer verwijderd en toen vanaf de andere kant weer aangelegd. Deze situatie heeft voor veel extra overlast gezorgd.
- Alle nutsaansluiting van het Jongerius complex hebben te maken gehad met totaal onverwachte afsluitingen door bouwincidenten. De waterleiding van Vila Jongerius werd stuk getrokken waardoor voor gasten in huis geen koffie gezet kon worden of toiletten konden worden gebruikt. Bij het plaatsen van de regelkast om de gasaansluiting van hoge druk (8 bar) naar lage druk (2 bar) te brengen werden verkeerde kleppen gemonteerd waardoor het gas plotseling werd afgesloten. De Villa had 4 verschillende groepen in huis. Deze mensen zaten in de kou en de lunch kon niet geserveerd worden. Als Stichting zijn wij hals overkop bij de bouwmarkt straalkachels gaan kopen om de ergste nood toch te ledigen. Deze storing heeft enkele dagen geduurd (en de Villa niet verhuurbaar) alvorens de juiste onderdelen te beschikking waren en er weer gas beschikbaar was. Bij graaf werkzaamheden langs de Tellegenlaan raakte de elektriciteitskabel van het Jongerius kantoor ernstig beschadigd waardoor onmiddellijk actie moest worden ondernomen. Technische ploeg van Stedin kwam rond 17.00 u. om de stroom af te sluiten en de reparatie te kunnen doorvoeren. Op dat moment startte net de eindborrel in het Grand Café voor een grote groep gasten die deze dag in de grote zaal een seminar hadden bijgewoond. Het enige wat wij nog konden doen is de gasten om begrip vragen en vriendelijk verzoeken direct zonder drankje en bittergarnituur te vertrekken.

Inzicht in de gemaakte extra kosten door de Stichting tijdens deze bouwwerkzaamheden.

Even vooraf: Tussen half 2019 en eind 2019 hebben zoals bekend diverse overleggen met een breed team van de de Gemeente plaatsgevonden over de schade die onze Stichting toen al leed en naar onze overtuiging zou gaan leiden in de nabije toekomst, door de bouwactiviteiten rond de aanleg van de HOV baan. De Gemeente heeft diverse malen begrip getoond voor de situatie waar de Stichting in terecht was gekomen en ook mondeling toezeggingen gedaan dat de Stichting in aanmerking zou komen voor schadecompensatie en dat naar inschatting ook sprake zou zijn van een aanzienlijke schade.

Analyse van de verschillende extra schade componenten:

- Omzet verlies die direct terug te voeren is op de overlast die veroorzaakt werd door de bouwactiviteiten. In onze mail van 1 april 2020 werd deze omzet derving reeds vermeld. In de bijlage tref je een Excel sheet met de specificatie van dit omzetverlies. Intern had ik reeds enige tijd geleden gevraagd dit in Excel bij te willen houden. Deze schade bedraagt € 5.1,1C

- Extra loonkosten. Uit de verslagen in de bijlage is een voorzichtige inschatting te maken hoeveel extra uren de Stichting 5.1.2E, 5.1.2E, en 5.1.2E) besteed hebben aan overleg, communicatie, afstemming, en verslaglegging. Over deze periode is dit een behoorlijk bedrag aan extra salariskosten die niet ingezet werden voor de exploitatie van het Jongerius complex. Uitgaande van een periode van 32 weken en in totaal van 6 uur per week waarbij wij de werkgeverslasten stellen op € 5.1.1C p/u, dan is hier toch al een bedrag mee gemoeid van € 5.1.1C. Direct betrokkenen kunnen inschatten dat en het aantal uren en de salariskosten zeer conservatief zijn ingeschat.
- Daar naast hebben onze facilitair verantwoordelijke man 5.1.2E deze hele periode vele uren ingezet op extra werkzaamheden die direct verband hielden met de overlast van de bouwactiviteiten, zoals verwijsborden maken en plaatsen, terreinverlichting tot twee maal toe demonteren en opnieuw installeren, parkeerrouting verzorgen, regelmatig optreden als parkeerwachter om klanten te begeleiden, aanschaffen en vervangen van heksloten, enkele keren verplaatsen van huisnummerbord en brievenbus etc. Heel behoudend ingeschat is hij in deze 32 weken daar zeker 2 u. per week mee bezig geweest. Tegen salariskosten van € 5.1.1C p/u is dit een bedrag van € 5.1.1C aan extra kosten die geen enkele relatie hebben met de normale exploitatie van de gebouwen.
- Daarbij werd door 5.1.2E in deze periode regelmatig materialen aangeschaft zoals nieuwe grondkabels voor de buitenverlichting, maken en plaatsen van verwijsborden, nieuwe sloten, aanschaf van een aantal elektrische kachels (i.v.m. stroomuitval), aanschaf entree markeringsbanieren etc. Deze extra kosten worden ingeschat op minimaal € 5.1.1C
- Tenslotte willen wij vermelden de kosten die wij richting klanten hebben moeten maken als een tegemoetkoming voor de mindere service die wij konden bieden die zij standaard van ons gewend zijn bv. door verplaatsing naar een andere ruimte dan geboekt, geluidsoverlast, bereikbaarheidsproblemen, parkeerproblemen etc. Wij hebben dit trachten te compenseren per situatie en relatie, verschillend door bv. korting op de huur, gratis gebak, lunch niet berekenen, of huur beamer/scherm in de grote zaal niet door te belasten, of gratis parkeerkaarten uit te delen voor parkeren op P2/P4 van de Jaarbeurs etc. Deze kosten worden door ons salesteam ingeschat op minimaal € 5.1.1C
- Het totaal aan door onze Stichting gemaakte extra kosten die geen enkele relatie met onze standaard "core business" hebben, bedraagt naar onze berekening zeker € 5.1.2F (omzetderving € 5.1.1C extra uren managementteam € 5.1.1C extra uren facilitaire man € 5.1.1C aanschaf materialen € 5.1.1C coulance maatregelen richting trouwe en vaste relaties € 5.1.1C)

Per e-mail:

Lazuli Zaalverhuur Utrecht

T.a.v. mevrouw 5.1.2E en de heer 5.1.2E

Oudegracht 243

3511 NL UTRECHT

5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E
Dossiernummer 2017-002
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n)

Datum 25 mei 2018
Ons kenmerk 4500022/2
Onderwerp Besluit nadeelcompensatie

Uw kenmerk
Uw e-mail van 18 april 2017

Verzonden 25 mei 2018
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer en mevrouw 5.1.2E

De aanleiding:

Zoals u al weet, voert de gemeente Utrecht de reconstructiewerkzaamheden uit vanuit haar publieke taak. Voor de reconstructiewerkzaamheden is op 10 december 2012 een omgevingsvergunning verstrekt. In dit verband is het handelen van de gemeente Utrecht rechtmatig.

Uw verzoek om nadeelcompensatie

In uw e-mail van 18 april 2017 verzoekt u om nadeelcompensatie voor het omzetverlies dat u lijdt. U wijt het onevenredig financieel nadeel aan de vele vooraankondigingen over de reconstructiewerkzaamheden en de daadwerkelijke uitvoering van het werk. U geeft ook aan dat uw liquide middelen hierdoor onder druk staan. In uw e-mail van 12 mei 2017 heeft u de omzetcijfers van de jaren 2013 tot en met 2016 aangeleverd. Ook hebt u de omzetcijfers van januari tot en met mei van 2017 overgelegd.

Tussentijds advies

Naar aanleiding van uw verzoek om nadeelcompensatie heeft adviesbureau Lengkeek voor ons onderzocht of u recht hebt op nadeelcompensatie. Tevens heeft Lengkeek onderzoek gedaan naar het oorzakelijk verband tussen de reconstructiewerkzaamheden en uw omzeterderving. Lengkeek berekende eerder ook het omzetverlies tot en met oktober 2017 en de daarmee samenhangende nadeelcompensatie. Het tussentijds compensatiebedrag is in 2017 vastgesteld op € 5.1.2F

Voorschot

Vooruitlopend op de definitief vast te stellen nadeelcompensatie verzoekt u ook om een voorschot. Op grond van het tussentijds advies van Lengkeek van 27 december 2017 is medio januari 2018 besloten om een voorschot van € 5.1.2F aan u te verstrekken. Het voorschot bestaat uit 50 % van het in 2017 vastgesteld tussentijds compensatiebedrag van € 5.1.2F

Datum 25 mei 2018

Ons kenmerk 4500022/2

Definitief advies

Na het voltooien van de reconstructiewerkzaamheden heeft Lengkeek een definitief advies uitgebracht over uw nadeelcompensatieverzoek. Het afsluitend expertiserapport met bijlagen van 23 mei 2018 is u op 23 mei 2018 door de schade-expert van Lengkeek via e-mail toegestuurd.

Nadeelcompensatie

De totale en definitieve nadeelcompensatie is in het afsluitend expertiserapport van 23 mei 2018 door de schade-expert vastgesteld op een bedrag van € 5.1.2F. Na aftrek van het uitgekeerde voorschot van € 5.1.2F betalen wij daarom een aanvullend bedrag van € 5.1.2F aan u uit.

Uitbetaling:

Het uitkeringsbedrag wordt binnen twee weken bijgeschreven op het IBAN-rekeningnummer 5.1.2E ten name van Lazuli Zaalverhuur Utrecht.

Contactpersoon

Hebt u vragen over dit besluit of over de afhandeling van uw verzoek om nadeelcompensatie? Neemt u dan gerust rechtstreeks contact op met behandelaar. U bereikt de heer 5.1.2E op telefoonnummer 030-5.1.2E.

Hoogachtend,

M namens het college van burgemeester en wethouders van Utrecht,

5.1.2E

Y.A.J. Kokx,

Directeur Stadsbedrijven.

Bezwaarclausule

Vindt u het besluit om bepaalde redenen onjuist? Dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Dit kan alleen met het digitale formulier van de gemeente. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht.

Het adres is:

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dit besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

VERTROUWELIJK

Maandelijkse omzet Lazuli, Oudegracht 243, 3511 NL Utrecht

Jaar/Maand	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Januari	5.1.1C					
Februari						
Maart						
April						
Mei						
Juni						
Juli						
Augustus						
September						
Oktober						
November						
December						
Totaal jaar						
Totaal t/m 4						

Cijfers 2013 uit Asperion, Online Business Software
 Cijfers 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 uit Muis Software

Afsluitend expertiserapport

Dossiernr. 4017145



Zwolle
23 mei 2018

Expert
5.1.2E
Onze referentie
4017145

Communicatie
5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl

Bijlagen
2

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Uw referentie : de heren 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E
141.2142.90.50.080.0103

Opdrachtdatum : 12 juli 2017

Eerdere rapporten : 27 december 2017

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Postbus 16200
3511 NL Utrecht

Verzoekster : Lazuli Zaalverhuur
Oudegracht 243/245
3511 NL Utrecht

Claim : verzoek om nadeelcompensatie, voortvloeiende uit
projectwerkzaamheden 'Herstel werven'

Datum evenement : 2016/2018

Schadebedrag : zie rapport

Lengkeek

Koggelaan 3/D
8017 JH Zwolle

Postbus 234
8000 AE Zwolle

5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 24451802

Lengkeek, Laarman & De Hosson is een maatschap bestaande uit rechtspersonen. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing; Op al onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden voor dienstverlening van de Maatschap Lengkeek, Laarman & De Hosson (AV 2012-01) van toepassing.



Naar aanleiding van uw opdracht hebben wij een onderzoek ingesteld naar de op het voorblad genoemde kwestie.

Algemeen

De werven aan de Oude- en Nieuwegracht vormen het bruisende middelpunt van Utrecht. Ze zijn de ziel van de stad, maar ook kwetsbaar. Om de werven voor de toekomst te behouden heeft de gemeente Utrecht een grote operatie opgezet om ze weer in goede staat terug te brengen. Lazuli Zaalverhuur heeft een verzoek ingediend voor nadeelcompensatie, omdat zij omzetverlies heeft geleden als gevolg van de herstelwerkzaamheden aan de werven.

Betrokken partijen

Opdrachtgever is Gemeente Utrecht

Contactpersoon is de heer 5.1.2E

Behandelaar is de heer 5.1.2E inmiddels opgevolgd door de heer 5.1.2E

5.1.2E

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Verzoekster is Lazuli Zalenverhuur VOF

Vennoten zijn mevrouw 5.1.2E en de heer 5.1.2E

Oudegracht 243/245

3511 NL Utrecht

Werkzaamheden

In 2008 verrichtte de gemeente onderhoudswerkzaamheden aan de werven. Hieruit bleek dat het metselwerk op sommige plekken in slechte staat was. Ook bleek dat de houten fundering aan het weggroten was. Dit kan voor onveilige situaties zorgen en daarom heeft de gemeente het noodzakelijk geacht de herstelwerkzaamheden uit te voeren.

Aan de Oudegracht worden de walmuren hersteld. Dit houdt in dat de walmuren en de oude fundering vervangen worden door stalen damwanden en nieuw metselwerk met authentieke uitstraling. De aannemer werkt per rak, dat is een stuk gracht tussen twee bruggen in.

De werkzaamheden ter hoogte van de plaats waar de verzoekster is gevestigd, Rak 11, zijn qua voorbereiding gestart in september 2016. Het vervolg van de werkzaamheden heeft plaatsgevonden in juli/september 2017. De werkzaamheden zijn in april 2018 grotendeels afgerond.



Procedure ten aanzien van de behandeling van het verzoek, zienswijzen

Wij hebben op 1 september 2017 een bezoek gebracht aan het bedrijf van verzoekster en met de vennoten, de heer en mevrouw **5.1.2E** gesproken en verzoekster heeft kunnen toelichten hoe haar bedrijfsvoering is getroffen door de werkzaamheden. In overleg met gemeente Utrecht hebben wij een concept-rapportage van onze bevindingen voorgelegd aan verzoekster en aan gemeente Utrecht. Dit heeft op 24 november 2017 plaats gevonden. Verzoekster en gemeente Utrecht werden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op het conceptadvies kenbaar te maken, alvorens wij een definitief advies uit zouden brengen.

In ons rapport d.d. 27 december 2017 zijn de zienswijzen van verzoekster en gemeente besproken en, voor zover van toepassing, verwerkt in het definitieve rapport over de periode november 2016 t/m oktober 2017. Wij verwijzen voor een uitgebreide reactie naar dit rapport.

Bevindingen

Volgens verzoekster heeft zij sinds april 2016 serieuze overlast gehad. Het centrum voor zalenverhuur is in een rustig deel van de werven gelegen. De gebruikers van de zalen verwachten een stille vergaderomgeving. Vanwege de overlast door geluid en trillingen kan het zalencentrum niet of nauwelijks worden gebruikt tijdens de werkzaamheden. Bovendien worden reserveringen (soms geruime tijd) voorafgaande aan de werkelijke gebruiksdatum geboekt.

Verzoekster heeft dus behoefte aan een vroegtijdige planning van werkzaamheden, zodat hier rekening mee kan worden gehouden op het moment dat verzoeken voor offerte en daadwerkelijke reserveringen worden gedaan.

Uit de door ons ontvangen informatie leiden wij af dat de planning voor werkzaamheden nogal eens gewijzigd is:

- Begin 2016 werd ervan uitgegaan dat de werkzaamheden in april/mei 2017 uitgevoerd zouden worden
- In april/mei 2016 werd een verwachte start gecommuniceerd van juli 2016
- Op 6 juni 2016 werd besloten tot uitstel, wellicht zou gestart worden in september 2016
- Op 30 augustus 2016 werd gecommuniceerd dat de damwanden, als voorbereiding, op 19 september 2016 geplaatst zouden worden en dat herstel in september 2017 zou plaatsvinden
- In januari 2017 werd ervan uitgegaan dat in april 2017 gestart zou worden met de herstelwerkzaamheden
- Op 22 februari 2017 werd gecommuniceerd dat vanaf juli 2017 tot eind augustus en vanaf 1 oktober 2017 gewerkt zou worden aan herstel
- In februari/maart 2017 werd de periode van werkzaamheden, mede op aandringen van verzoekster, gepland op juli/augustus 2017 (een traditioneel rustige periode vanwege vakanties).



Aansprakelijkheid of nadeelcompensatie

De gemeente neemt (rechtmatige) besluiten die vanuit het openbare belang nodig zijn. De gevolgen van die rechtmatige besluiten pakken soms nadelig uit voor inwoners of andere mensen in de stad. Is dit nadeel te groot, dan kan om een (gedeeltelijke) nadeelcompensatie verzocht worden. In deze kwestie zijn wij uitgegaan van het stelsel van nadeelcompensatie omdat niet is gebleken dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld.

Omvang van de schade

Door de overlast vanwege werkzaamheden konden minder reserveringen worden geboekt en werd er minder omzet gerealiseerd. Er is dus sprake van omzeterderving en daaruit voortvloeiende winstderving. Verzoekster claimt omzetschade en daaruit voortvloeiende winstderving.

Wij hebben een analyse gemaakt van de omzetontwikkeling in de afgelopen jaren (t/m april 2018). Daartoe maakten wij gebruik van de maandelijkse omzetoverzichten, zoals verzoekster die heeft ontleend aan haar administratiesysteem. Het overzicht met maandomzetten van verzoekster t/m april 2018 is toegevoegd als **bijlage 1**. De totalen van de maandoverzichten sluiten grotendeels aan op de jaarrekeningen t/m 2017. De jaarrekening 2018 is (uiteraard) nog niet gereed.

Schadebedrag

Wij ontvingen van verzoekster:

- De jaarrekeningen over 2015, 2016 en 2017
- Overzicht van maandelijkse omzetten vanaf 2013 t/m april 2018
- Diverse reserveringsaanvragen

Omzetverlies

Op basis van de maandelijkse omzetcijfers en de te onderkennen trend concluderen wij in 2016 in 1^e instantie geen omzetverlies. De omzetsdaling van 2016 ten opzichte van 2015 wordt geheel veroorzaakt door de daling van de omzet in november/december. Deze periode valt buiten de periode van werkzaamheden. Verzoekster heeft echter weten te verklaren waarom de omzeterderving in deze maanden niet buiten beschouwing gelaten moet worden. De oorzaak ligt mede in meerdaagse cycli, waarvan de reserveringen niet volledig gehonoreerd kunnen worden, vanwege de overlast die in 2017 zou optreden. De omzeterderving 2016 werd aldus berekend op € 5.110

Voor het omzetverlies in 2017 maakten wij de analyse voor verschillende periodes.

Het omzetverlies in de periode april t/m juni berekenden wij, rekening houdend met een verwachte stijgende trend, zoals die in voorgaande jaren blijkt, op € 5.110



Het omzetverlies in juli t/m oktober 2017 berekenden wij door een vergelijking tussen deze maanden in 2017 en 2016, zonder rekening te houden met een stijgende of dalende trend. De omzet in deze maanden is de laatste jaren gelijkmatig. Het omzetverlies werd berekend op € 5.1,1C

Het omzetverlies over november en december 2017 berekenden wij aan de hand van de vergelijkbare omzet in deze maanden van 2015 op € 5.1,1C

De omzet over de 1^e 4 maanden van 2018 vertoonde in vergelijking met dezelfde maanden van 2017 een grillig beeld. Wij vergeleken de gehele periode januari t/m april 2018 met de gemiddelden over de jaren 2015 t/m 2017.

De recapitulatie is dan als volgt:

Omzetverlies november/december 2016

Omzetverlies april t/m juni 2017

Omzetverlies juli t/m oktober 2017

Omzetverlies november/december 2017

Totaal omzetverlies 2017

Omzetverlies januari t/m april 2018

Totaal omzetverlies t/m april 2018

5.1,1C
€
€
€

Het omzetverlies is (deels) gedocumenteerd met reserveringsaanvragen. Uiteraard zal niet iedereen een aanvraag doen, wetende dat er overlast door werkzaamheden bestaat.

In **bijlage 2** hebben wij de onderbouwende gespecificeerde schadeberekening opgenomen.

Brutowinst

De schade dient berekend te worden op basis van de brutowinst. Dit betreft de omzet verminderd met de direct aan de omzet gerelateerde kosten, zoals inkoop van voedingsmiddelen. De brutowinst van verzoekster heeft volgens de jaarcijfers over 2015 t/m 2017 89% bedragen.

Normaal Maatschappelijk Risico

Nadeelcompensatie is aan de orde bij schade als gevolg van infrastructurele maatregelen. Denk aan het opbreken van straten, het afsluiten van bruggen of het onbevaarbaar worden van waterwegen. Daardoor kan schade worden toegebracht, bijvoorbeeld aan winkels die tijdelijk ontoegankelijk worden. Onder omstandigheden hebben burgers of ondernemers dan recht op nadeelcompensatie.

Indien de activiteiten nodig zijn voor onderhoud of voor een goede infrastructuur, zal de daardoor veroorzaakte schade in het algemeen niet vergoed worden: iedereen wordt wel eens met schade van dergelijke werkzaamheden geconfronteerd.



Het wordt anders indien een bedrijf of persoon verhoudingsgewijs zwaar wordt getroffen. In zulke situaties worden de nadelen van het overheidsoptreden erg ongelijk verdeeld, of, anders gezegd, wordt het gelijkheidsbeginsel bij het dragen van publieke lasten geweld aangedaan.

Een bijzondere eigenschap van de aansprakelijkheid op grond van het gelijkheidsbeginsel is dat de vergoedingsplicht van de overheid in de regel niet op de volledige schade ziet. Alleen *onevenredige* schade hoeft te worden vergoed.

Bij veel toegepaste methoden is vooral de relatieve omvang van de omzetzijner relevant om te bepalen of de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt. Gemeente Utrecht heeft in een vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010 besloten dat de drempelaftrek in Utrecht dient te worden vastgesteld op 15% van de omzet in een kalenderjaar.

Advies

Het totale omzetverlies van verzoekster als gevolg van de werkzaamheden aan de werven in Rak 11 is t/m april 2018 berekend op een bedrag van € 5.1.1C. De normale jaaromzet in de 12 maanden voorafgaande aan de schadepriode (november 2016 t/m oktober 2017) bedraagt € 5.1.1C zodat het omzetverlies 42,9 % van de jaaromzet bedraagt. Daarmee komt het omzetverlies ruim boven de drempel van 15% uit, zodat er sprake is van een onevenredig nadeel.

Niet uit te sluiten is dat er na april 2018 een na-ijleffect optreedt ten aanzien van omzetzijner. Gedurende 1,5 jaar heeft verzoekster regelmatig "nee" moeten verkopen. Verzoekster en gemeente Utrecht hebben er de voorkeur aan gegeven tot afgehele afwikkeling te komen op basis van de thans bekende informatie.

Op basis van hetgeen hiervoor is beschreven adviseren wij u aan verzoekster voor de periode november 2016 t/m april 2018, ter finale kwijting en afwikkeling, een tegemoetkoming voor nadeelcompensatie toe te kennen ter grootte van € 5.1.1C. Deze is als volgt berekend:

Omzetverlies
Drempelaftrek, 15% van € 5.1.1C
Bedrag boven de drempel

Brutowinstpercentage
Compensatie

€	5.1.1C
€	
€	
€	



Voorschot

Wij hebben begrepen dat er reeds een voorschot is uitgekeerd ter grootte van € 5.110. Dit voorschot zal met de eerder genoemde compensatie ad € 5.110 kunnen worden verrekend.

Voor nadere toelichting beschikbaar,

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.

Van: Lazuli <info@lazuli.nl>
Verzonden: woensdag 6 december 2017 11:15
Aan: 5.1.2E
Onderwerp: Re: Verzoek voor nadeelcompensatie Lazuli

Beste heer 5.1.2E

Bedankt voor uw expertiserapport.

In grote lijnen kunnen wij ons hierin vinden en komt het grotendeels overeen met hetgeen wij als ondernemers gemerkt hebben van de herstelwerkzaamheden aan de werf.

Wij maken echter bezwaar op drie punten.

1. Percentage ondernemersrisico

In het rapport staat de volgende passage: "Het deel van het nadeel dat voor rekening van verzoekster dient te blijven varieert in zijn algemeenheid van 15% tot 40% van het geleden nadeel."

Via Nadeelcompensatie.net komen wij het volgende tegen waarbij verwezen wordt naar ABRvS, 25-09-2013, nr 201205464/1/A2 - ECLI:NL:RVS:2013:1222 (Gemeentestem 2014/7). In het artikel wordt gezegd dat in de rechtspraak normaal geldende percentages tussen 15 en 25% liggen (ABRvS 15 mei 2002, LJN AE2592).

Daarnaast blijkt uit deze uitspraak dat soms geen enkele korting (en ook geen drempel) op zijn plaats is: <http://www.nadeelcompensatie.net/korting-van-10-soms-al-te-hoog.html>

In veel gevallen wordt inderdaad over een ondernemersrisico van 15% gesproken.

Rijkswaterstaat hanteert een drempel van 15%:

"In een situatie waarin sprake is van reguliere overheidsmaatregelen, en er verder geen bijzonderheden zijn ten aanzien van het bedrijf dat schade lijdt, of overige omstandigheden, wordt een drempel van 15% gehanteerd."

<https://www.rijkswaterstaat.nl/over-ons/contact/schade-en-compensatie/nadeelcompensatie.aspx>

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een drempelwaarde van 15%:

"Onverminderd artikel 2, eerste lid, valt schade ten gevolge van een infrastructurele maatregel in ieder geval binnen het normaal ondernemersrisico indien de schade het gevolg is van een tijdelijke omzetsdaling dan wel een tijdelijke kostenstijging en die omzetsdaling dan wel kostenstijging niet uitgaat boven de drempelwaarde van 15% van de normomzet op jaarbasis dan wel de normkosten op jaarbasis."

<http://wetten.overheid.nl/BWBR0010692/2014-06-17>

De Gemeente Rotterdam berekent zelfs een ondernemersrisico van slechts 8%:

"Voor ondernemers geldt het normale bedrijfs- of ondernemersrisico. Aangenomen wordt dat een omzetsdaling van 8% of minder tot dit ondernemersrisico behoort en daarom niet voor vergoeding in aanmerking komt."

<https://www.rotterdam.nl/werken-leren/nadeelcompensatie/>

Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat we in aanmerking komen voor een ondernemersrisicopercentage van 15 of minder. Bij een 'Korting normaal ondernemersrisico, 15%' is het bedrag € 5.1.1C in plaats van € 5.1.1C bij 25%.

2. Omzeterdving 2016

Over het gehele jaar 2016 hebben wij wel degelijk een flinke omzeterdving gehad. Lange tijd heeft op de website van de gemeente gestaan dat de werkzaamheden in mei 2016 zouden starten. Dit heeft ons zeker € 5.1.1C - aan omzet gekost en hierover hebben we destijds contact gehad met 5.1.2E en 5.1.2E. Ook werd ons op 4 mei 2016 medegedeeld dat de werkzaamheden heel snel zouden starten, namelijk in juli 2016. De planning was heel serieus en men zou in de bouwvak niet doorwerken en tot in september, oktober doorgaan. We kregen in die periode meerdere aanvragen van vaste klanten die we niet konden honoreren. Op 6 juni bleek, na bezwaren van omwonenden, dat de werkzaamheden tot nader order waren uitgesteld.

Wij begrijpen dat het op basis van de maandcijfers in de periode januari tot en met september 2016 lastig af te lezen is dat wij hier een significante omzeterdving hebben ondervonden. Wij zijn van mening dat wij een sterkere stijgende lijn in de omzetcijfers hadden kunnen laten zien als de dreiging van de herstelwerkzaamheden niet gepland stonden. Een aantrekkelijke economie en klanten die altijd bij ons terugkomen, hadden geleid tot meer omzet dan wat wij nu behaald hebben.

3. Meerdaagse boekingen

Uit de cijfers van oktober, november en december 2016 is duidelijk te zien dat de omzet sterk achterblijft ten opzichte van vorige jaren. Zeker voor de maand december geldt dat de omzet significant lager is met een omzetverschil van € 5.1.1C - in vergelijking tot de twee jaren er voor. In deze periode hebben we verschillende aanvragen telefonisch gehad waarbij het ging om een reeks dagen die doorliepen tot en met de zomer van 2017. Deze meerdaagse boekingen hebben we niet kunnen honoreren nadat in 2016 bekend werd dat de werkzaamheden daadwerkelijk per april 2017 zouden starten. Klanten wilden dat alle dagen van de training bij ons plaats zouden kunnen vinden en zagen dus af van boeken, ook voor de dagen eind 2016 omdat die onderdeel uitmaakten van de training die doorliep tot de zomer van 2017.

Uitgaande van bovenstaande punten komen wij tot de volgende conclusie:

- het ondernemersrisico wordt met 25% te hoog ingeschaald;
- onze omzeterdving in 2016 is aantoonbaar en is zichtbaar op basis van de maandcijfers.

Met belangstelling zien wij uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Lazuli

www.lazuli.nl

030 5.1.2E

Oudegracht 243

3511 NL Utrecht

Op 24 nov. 2017, om 08:32 heeft 5.1.2E <5.1.2E@lengkeek.nl> het volgende geschreven:

Geachte heer en mevrouw 5.1.2E geachte heer 5.1.2E

Bijgevoegd ontvangt u een concept van ons expertiserapport.

Omdat de casus nogal wat discussie heeft opgeleverd ten aanzien van communicatiemomenten en onduidelijkheid rondom tijdstippen van uit te voeren werkzaamheden, heb ik er in overleg met de gemeente Utrecht (en later met mevrouw 5.1.2E) voor gekozen om eerst een concept aan u beiden uit te brengen.

Uiteraard is dit in 1^e instantie bedoeld om de door mij veronderstelde feiten te controleren.

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 7 december 2017 12:12
Aan: 5.1,2E
Onderwerp: RE: Verzoek voor nadeelcompensatie Lazuli
Bijlagen: Geschatte jaaromzet 2017.xlsx

Beste heer 5.1,2E

Ik heb kennis genomen van uw adviesrapport en deze beoordeelt. Ik kan me echter niet vinden in de berekening die door u is gemaakt. Ik zal het adviesrapport puntsgewijs doorlopen.

U stelt dat de normale jaaromzet € 5.1,2F - is. Voor de nadeelcompensatie dient er gekeken te worden naar de gemiddelde jaaromzet van de drie voorafgaande jaren waarin de werkzaamheden hebben plaatsgevonden. De gemiddelde jaaromzet van de drie voorafgaande jaren bedraagt € 5.1,2F -. Het bedrag van € 5.1,2F - klopt derhalve niet.

U stelt dat de omzeterderving 23,6% bedraagt. Ik ben echter op een percentage van 21,3% terechtgekomen. Voor de berekening heb ik eerst de geschatte jaaromzet van 2017 van het gemiddelde jaaromzet afgehaald. Onze geschatte jaaromzet (zie bijlage "Geschatte jaaromzet 2017" de gele vakjes) kwam uit op een bedrag van € 5.1,2F -. De omzeterderving is dan € 5.1,2F -. Dit bedrag is 21,3 % van de gemiddelde jaaromzet.

De drempel die u heeft toegepast klopt niet in de berekening. U heeft de drempelkorting van de omzeterderving afgehaald. De drempelkorting dient echter van de gemiddelde jaaromzet afgehaald te worden. Dit betekent dat 15 % van de gemiddelde jaaromzet van € 5.1,2F - voor eigen rekening blijft van de ondernemer. Dit is een bedrag van € 5.1,2F -. De omzeterderving bedraagt 21,3 %. Dat betekent dat 6,3 % aan te merken is als onevenredig nadeel. Dit is een bedrag van € 5.1,2F -. Daarna dient de brutowinstmarge van 89% nog verreken te worden.

U stelt dat 25 % van het geleden nadeel voor rekening komt voor de ondernemer. Indien dit het geval zal zijn, dan betekent dit dat de omzeterderving van 21,3 % niet boven deze drempel uit zal komen. Hierdoor zal er geen recht op compensatie ontstaan.

Graag zal ik een nieuwe berekening van u willen ontvangen. Graag zal ik ook een inschattingberekening krijgen tot en met maart 2018, omdat de werkzaamheden tot die tijd voortduurt. Daarnaast adviseer ik u om voor de gemiddelde jaaromzet niet uit te gaan van de drie voorafgaande kalenderjaren, maar van de drie voorafgaande jaren vanaf het moment van de begin van de werkzaamheden. Dit kan namelijk gunstig zijn voor de ondernemer.

Het advies zullen wij gaan gebruiken om een voorschot te berekenen. Aan het eind van de werkzaamheden dient er een definitieve berekening gemaakt te worden.

Indien u nog vragen heeft, kunt u mij morgen bereiken via de onderstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven
Juridische Zaken

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon 030-5.1,2E **Fax** 030-2861022

E-mail 5.1,2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl



Vergadering van burgemeester en wethouders gehouden op 14 december 2010.

Onderwerp

BESTUURS- EN CONCERN ONDERSTEUNING

Openbare besluitenlijst vergadering van
B&W gehouden op 3 december 2010.

Het college besluit:

1 De besluitenlijst vast te stellen.

Openbare besluitenlijst vergadering van
B&W gehouden op 7 december 2010.

Het college besluit:

1 De besluitenlijst vast te stellen.

BESTUURS- EN CONCERNDIENST

Beleidsregel nadeelcompensatie:drempel
normaal maatschappelijk risico
(10.081236)

Het college besluit:

- 1 Voor nadeelcompensatie anders dan nadeelcompensatie ten gevolge van de verlegging van kabels en leidingen het normaal maatschappelijk risico van de verzoeker vast te stellen op het percentage van 15% van de omzet in een kalenderjaar.
- 2 Eventueel te betalen nadeelcompensatievergoedingen die samenhangen met gemeentelijke projecten komen ten laste van het projectbudget of de voor een project geopende grondexploitatie.

Argumenten

- 1.1 *De rechter heeft geoordeeld dat deze grens juridisch aanvaardbaar is.*
- 1.2 *Een grens geeft duidelijkheid.*
- 1.3 *Nadeelcompensatieverzoeken kunnen eenduidiger en voortvarender worden afgehandeld.*
- 2.1 *Doorbelasting naar gemeentelijke projecten is in lijn met de eerdere besluitvorming over de doorbelasting van planschadevergoedingen.*
- 2.2 *De doorbelasting sluit vanuit de optiek van risicomanagement aan bij de Nota Weerstandsvermogen.*

Aanpassing bezwaarclausule
(10.086976)

Het college besluit:

De raad voor te stellen:

Nadeelcompensatie

De gemeente verricht allerlei werkzaamheden in de stad. Soms lijden burgers of winkels daar schade door. Denk bijvoorbeeld aan het afsluiten van een weg om een riool te vervangen. De gemeente mag dit weliswaar doen, maar als de schade voor de betrokkenen hoger is dan het eigen risico (het 'normaal maatschappelijk risico'), dan kan het zo zijn dat de gemeente 'nadeelcompensatie' moet betalen. Dit is een *tegemoetkoming* in de geleden schade. In geval van gedaalde omzet geldt dat de eerste 15% op van de misgelopen omzet per jaar voor eigen rekening van de onderneming is.

Wettelijke verplichtingen

Je kunt de gemeente vragen om je nadeel te betalen. De wet (Awb) gaat er van uit dat iedereen ongeveer hetzelfde nadeel heeft van bijvoorbeeld werkzaamheden aan de weg. Als een aantal winkels of burgers meer nadeel heeft dan andere winkels en burgers dan moet de gemeente het nadeel betalen.

Normaal maatschappelijk risico

De gemeente moet zo nu en dan werken aan de weg of het riool. Soms moet het verkeer lange tijd worden omgeleid of wordt de weg volledig afgesloten. De gemeente moet als wegbeheerder of rioolbeheerder deze werkzaamheden verrichten. De gemeente handelt "*rechtmatig*". Het werken aan de weg of het riool

veroorzaakt natuurlijk wel enige hinder en overlast. Dat noemen we het normaal maatschappelijk risico. Een soort eigen risico voor iedereen die in de stad woont of een winkel heeft.

Soms komen er minder klanten naar een winkel. Toevallige klanten komen door omleidingen niet meer langs de winkel. Vaste klanten kunnen bijvoorbeeld niet meer voor de deur parkeren. Daardoor krijgt de winkelier minder geld in de kas.

De gemeente heeft op 14 december 2010 besloten dat minder omzet tot 15% voor eigen rekening blijft. Soms komt het door andere oorzaken. Daarom kijkt de gemeente wat vergelijkbare winkels aan omzet hebben. Bepaalde winkels verliezen klanten door concurrentie. Bijvoorbeeld aan internetwinkels of winkels die

hetzelfde product verkopen. Er zijn ook winkels die langzaam uit het straatbeeld verdwijnen, zoals de boekenwinkel of CD winkel. Dit komt dus niet door de werkzaamheden op straat.

Als de gemeente schade betaalt dan blijft tot 15% omzet in ieder geval voor de winkelier of de burger. Nadeelcompensatie is een *tegemoetkoming* boven het eigen risico.

Onafhankelijk onderzoek

Als een winkel of burger meer dan 15% omzet mist en de gemeente denkt dat het wel eens door de werkzaamheden kan komen dan gaat een onderzoeker aan de slag. De onderzoeker gaat met de burger of het winkel praten, kijkt in de boekhouding of er inderdaad minder

Checklist:

- Voorkom schade en kijk naar preventieve maatregelen;
- Neem in je projectbudget een stelpost op voor nadeelcompensatie
- Vraag tijdig je verkeersbesluit aan (bij onrechtmatig handelen kan je niet een beroep doen om het normaal maatschappelijk risico);
- Communiceert goed met stakeholders in het gebied;
- Hou er rekening mee dat de planning uitloopt en neem risico beperkende maatregelen op in het contract en de het uitvoeringsplan als de werkzaamheden op straat langer duren. Blijf communiceren.



geld binnenkomt. De onderzoeker maakt een verslag uit aan de gemeente. Als een winkel pas is geopend dan wordt bekeken of de opening later is dan het eerste bericht van de gemeente waarin staat dat er gewerkt wordt in de straat. De winkelier moet zelf ook maatregelen nemen. Als het minder druk is in de winkel dan heb je minder personeel nodig om klanten te helpen of koop je bijvoorbeeld minder broodjes in.

De burger en de winkelier mogen reageren op het verslag. Het verslag wordt daarna door de gemeente gebruikt om een besluit te nemen.

Besluit, bezwaar en beroep

Op het nadeelcompensatieverzoek volgt binnen 8 weken of een latere datum een besluit. Als de burger of winkelier het niet eens is met het besluit dan kan tegen het besluit bezwaar worden gemaakt. Na het besluit op het bezwaar kan de burger of winkelier de rechter vragen om uitspraak te doen.

Verhouding nadeelcompensatie en planschade

Als de schade veroorzaakt wordt door een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning dan is het de schade planschade. In dat geval kan de burger of winkelier niet vragen om nadeelcompensatie.

Verhouding nadeelcompensatie en civiele aansprakelijkheid

Is het geen planschade en ook geen nadeelcompensatie dan kan burger of winkelier de gemeente aansprakelijkheid te stellen. Het verschil met nadeelcompensatie is dat de burger of winkelier van mening is dat de gemeente *“onrechtmatig”* handelt. Daarvoor geldt ook niet de drempel van het normaal maatschappelijk risico. De volledige schade kan worden gevorderd.

Verordeningen en beleidsregels

Voor grote projecten, zoals de aanleg van de busbaan door de binnenstad en het omleiden van doorgaand verkeer in de binnenstad heeft de gemeenteraad regels (verordening) vastgelegd. Daarin staat hoe de gemeente nadeelcompensatieverzoeken behandelt. De gemeente Utrecht heeft geen Algemene Verordening Nadeelcompensatie, zoals de gemeente Rotterdam. Wel heeft de gemeente voor het verleggen van kabels en leidingen in het openbare gebied een beleidsregel. Als een kabel of leiding korter dan 15 jaar in de grond ligt en de gemeente vraagt om de leiding te verleggen dan heeft de leidingeigenaar recht op vergoeding van zijn schade. De eerste vijf jaar na aanleg is de vergoeding 100%. Daarna telkens iets minder en na vijftien jaar is het bedrag nul.

Nieuwe wetgeving

In 2013 is een nieuwe wet aangenomen voor nadeelcompensatie en schadevergoeding bij onrechtmatige besluiten aangenomen. Er komen dus nieuwe regels aan voor het behandelen van nadeelcompensatie als onrechtmatige besluiten. Deze wet regelt ook naar welke rechter de burger of winkelier moet gaan. Er is nog geen datum bepaald wanneer deze wet de bestaande wet vervangt. Tot die tijd gaat de gemeente door met zijn eigen gemeentelijke praktijkvulling.

Ook de nieuwe Omgevingswet krijgt een eigen nadeelcompensatieregeling voor omgevingsvergunningen. Deze nieuwe wet zal in 2021 de huidige wet vervangen.

Wat kan IBJZ voor jou betekenen?

IBJZ kan advies geven over het risico op nadeelcompensatie. Daarnaast kunnen wij je ondersteunen in de procedurele afhandeling van het nadeelcompensatieverzoek.



Checklist:

- Voorkom schade en kijk naar preventieve maatregelen;
- Neem in je projectbudget een stelpost op voor nadeelcompensatie
- Vraag tijdig je verkeersbesluit aan (bij onrechtmatig handelen kan je niet een beroep doen om het normaal maatschappelijk risico);
- Communiceert goed met stakeholders in het gebied;
- Hou er rekening mee dat de planning uitloopt en neem risico beperkende maatregelen op in het contract en de het uitvoeringsplan als de werkzaamheden op straat langer duren. Blijf communiceren.





VERTROUWELIJK

Maandelijks omzet Lazuli, Oudegracht 243, 3511 NL Utrecht

Jaar/Maand	2013	2014	2015	2016	2017
Januari	5.1.1C				
Februari					
Maart					
April					
Mei					
Juni					
Juli					
Augustus					
September					
Oktober					
November					
December					
Totaal jaar					
Totaal t/m 10					

Cijfers 2013 uit Asperion, Online Business Software

Cijfers 2014, 2015, 2016, 2017 uit Muis Software

dossier 4017145
betreft Lazuli/Utrecht nadeelcompensatie

omzetten per maand

	2013	2014	2015	2016	2017
januari	5.1.1C				
februari					
maart					
april					
mei					
juni					
juli					
augustus					
september					
oktober					
november					
december					

	2013	2014	2015	2016	2017
januari/maart	5.1.1C				
totaal					
gemiddeld					
stijging					
in %					
april/juni					
totaal					
gemiddeld					
stijging					
in %					
juli/aug					
totaal					
gemiddeld					
stijging					
in %					
sept/okt					
totaal					
gemiddeld					
stijging					
in %					
juli/okt					
totaal					
gemiddeld					
stijging					
in %					
nov/dec					
totaal					
gemiddeld					
stijging					
in %					

	2016	2017	totaal
3 jaar gem	5.1.1C		

5.1.1C

Expertiserapport - 1

Dossiernr. 4017145



Zwolle
27 december 2017

Expert
5.1.2E
Onze referentie
4017145

Communicatie
5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl

Bijlagen
6

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Uw referentie : de heren 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E
141.2142.90.50.080.0103

Opdrachtdatum : 12 juli 2017

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Postbus 16200
3511 NL Utrecht

Verzoekster : Lazuli Zaalverhuur
Oudegracht 243/245
3511 NL Utrecht

Claim : verzoek om nadeelcompensatie, voortvloeiende uit
projectwerkzaamheden 'Herstel werven'

Datum evenement : 2016/2017

Schadebedrag : zie rapport

Lengkeek

Koggelaan 3/D
8017 JH Zwolle

Postbus 234
8000 AE Zwolle

5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 24451802

Lengkeek, Laarman & De Hosson is een maatschap bestaande uit rechtspersonen. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing; Op al onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden voor dienstverlening van de Maatschap Lengkeek, Laarman & De Hosson (AV 2012-01) van toepassing.



Naar aanleiding van uw opdracht hebben wij een onderzoek ingesteld naar de op het voorblad genoemde kwestie.

Algemeen

De werven aan de Oude- en Nieuwegracht vormen het bruisende middelpunt van Utrecht. Ze zijn de ziel van de stad, maar ook kwetsbaar. Om de werven voor de toekomst te behouden heeft de gemeente Utrecht een grote operatie opgezet om ze weer in goede staat terug te brengen. Lazuli Zaalverhuur heeft een verzoek ingediend voor nadeelcompensatie, omdat zij omzetverlies heeft geleden als gevolg van de herstelwerkzaamheden aan de werven.

Betrokken partijen

Opdrachtgever is Gemeente Utrecht

Contactpersoon is de heer 5.1.2E

Behandelaar is de heer 5.1.2E 5.1.2E inmiddels opgevolgd door de heer 5.1.2E

5.1.2E

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Verzoekster is Lazuli Zalenverhuur VOF

Vennoten zijn mevrouw 5.1.2E en de heer 5.1.2E

Oudegracht 243/245

3511 NL Utrecht

Werkzaamheden

In 2008 verrichtte de gemeente onderhoudswerkzaamheden aan de werven. Hieruit bleek dat het metselwerk op sommige plekken in slechte staat was. Ook bleek dat de houten fundering aan het weggroten was. Dit kan voor onveilige situaties zorgen en daarom heeft de gemeente het noodzakelijk geacht de herstelwerkzaamheden uit te voeren.

Aan de Oudegracht worden de walmuren hersteld. Dit houdt in dat de walmuren en de oude fundering vervangen worden door stalen damwanden en nieuw metselwerk met authentieke uitstraling. De aannemer werkt per rak, dat is een stuk gracht tussen twee bruggen in.

De werkzaamheden ter hoogte van de plaats waar de verzoekster is gevestigd, Rak 11, zijn qua voorbereiding gestart in september 2016. Het vervolg van de werkzaamheden heeft plaatsgevonden in juli/september 2017. Afronding wordt in 2018 verwacht.



Procedure ten aanzien van de behandeling van het verzoek, zienswijzen

Wij hebben op 1 september 2017 een bezoek gebracht aan het bedrijf van verzoekster en met de vennoten, de heer en mevrouw **5.1.2E** gesproken en verzoekster heeft kunnen toelichten hoe haar bedrijfsvoering is getroffen door de werkzaamheden. In overleg met gemeente Utrecht hebben wij een concept-rapportage van onze bevindingen voorgelegd aan verzoekster en aan gemeente Utrecht. Dit heeft op 24 november 2017 plaats gevonden. Verzoekster en gemeente Utrecht werden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op het conceptadvies kenbaar te maken, alvorens wij een definitief advies uit zouden brengen.

Verzoekster heeft gereageerd per mailbericht van 6 december 2017, de reactie is toegevoegd als **bijlage 1** bij dit advies. Gemeente Utrecht heeft per mail gereageerd op 7 december 2017. Deze reactie is toegevoegd als **bijlage 2** bij dit advies.

Verzoekster heeft bezwaar gemaakt op 3 punten:

1. Percentage ondernemersrisico
2. Omzetderving 2016
3. Meerdaagse boekingen

Gemeente Utrecht heeft bezwaar gemaakt op de volgende punten:

4. Berekening normale jaaromzet
5. Omvang omzetderving
6. Toepassing drempel als normaal ondernemersrisico

Gemeente Utrecht heeft verzocht om ook aandacht te besteden aan:

7. Inschatting omzetverlies periode tot en met maart 2018

Wij merken het volgende op ten aanzien van de reacties:

1. Percentage ondernemersrisico

Verzoekster refereert aan diverse regelingen op het gebied van nadeelcompensatie en de daarbij toegepaste percentages voor drempels en kortingen.

In de praktijk wordt verschillend omgegaan met toepassingen van drempels en kortingen. In de nadeelcompensatiepraktijk is de behoefte ontstaan aan een vaste maatstaf om te beoordelen of nadeel onevenredig is en zo meer zekerheid voor alle betrokkenen te creëren. Zeker in de context van schade is er behoefte aan een eenduidige maatstaf. Zo deed de zogenaamde 'omzetdrempel' zijn intrede. In een uitspraak uit 2001 oordeelde de Afdeling dat de gemeente Den Haag een aanvaardbare beleidslijn had gevolgd door bij de vaststelling van het normaal maatschappelijk risico uit te gaan van een drempel van 15% van de gemiddelde omzet op jaarbasis. Deze drempel is sindsdien ook door andere bestuursorganen veelvuldig toegepast, bijvoorbeeld bij besluiten op grond van de Regeling Verkeer & Waterstaat 1999, de Regeling Nadeelcompensatie Betuweroute en de Utrechtse HOV-baan.

Bij deze methode is vooral de relatieve omvang van de omzetderving relevant om te bepalen of de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt.



Alleen wanneer de omzetderving groter is dan 15% van de gemiddelde jaaromzet (afgezet tegen meestal drie voorafgaande 'referentie jaren'), is sprake van onevenredig nadeel (uitstijgend boven het normaal maatschappelijk risico) en is de overheid vergoedingsplichtig. Deze methode dient dus om te bepalen wanneer nadeel onevenredig is en dus in beginsel voor vergoeding in aanmerking komt. Het is ons bekend dat de hoogte van de drempel ter discussie staat.

Om te bepalen **in welke mate** een onevenredig nadeel voor rekening van de ondernemer zelf dient te blijven wordt veelal de kortingsmethode toegepast. Bij deze methode wordt een bepaald percentage van het schadebedrag voor eigen rekening van de ondernemer gelaten. Deze korting wordt soms los van een omzetsdrempel toegepast, maar soms ook in combinatie met een omzetsdrempel.

De toepassing van drempels en kortingen is in de dagelijkse praktijk dus verschillend. Wij verwijzen naar punt 6. hieronder voor de motivering van ons advies.

2. Omzetderving 2016

Verzoekster maakt bezwaar tegen het buiten beschouwing laten van een eventuele omzetderving in 2016. Verzoekster gaat ervan uit dat zij een hogere opwaartse trend had kunnen laten zien als er geen werkzaamheden hadden plaats gevonden of als gemeente Utrecht niet had gecommuniceerd dat de werkzaamheden al mei of juli 2016 zouden starten. Voor onze slotconclusie ten aanzien van de omzetderving 2016 verwijzen wij naar punt 3, meerdaagse boekingen.

3. Meerdaagse boekingen

Verzoekster maakt bezwaar tegen het buiten beschouwing laten van een mogelijk omzetverlies in november/december 2016, omdat er meerdere meerdaagse boekingen die door zouden lopen in 2017, ook al in 2016 effect hebben gehad. Aanvragers zouden een hele cyclus willen boeken en daarvan afgezien hebben omdat in 2017 de cyclus niet in de lokaliteiten van Lazuli plaats hadden kunnen vinden. Wij hebben in ons definitieve advies de omzetsdaling in november en december 2016 ten opzichte van 2015 alsnog in de schadeberekening opgenomen als gedeelde omzet en daarmee ook het bezwaar onder punt 2 verdisconteerd. De totale omzetderving 2016 wordt door ons bij nader inzien dus bepaald op € 5.1.2F

4. Berekening normale jaaromzet

Gemeente Utrecht heeft bezwaar gemaakt tegen de berekening van de normale jaaromzet op € 5.1.1C omdat gemeente Utrecht is uitgegaan van de gemiddelde omzet over de 3 voorgaande jaren, die dan uitkomt op € 5.1.1C

Het uitgangspunt bij de berekening van de inkomensderving aan de hand van de omzetderving wordt gevormd door de "normomzet". Als normomzet wordt beschouwd de omzet die naar redelijke verwachting behaald zou zijn in de schadeperiode, indien de werkzaamheden worden "weggedacht".



De normomzet wordt veelal bepaald aan de hand van het gemiddelde van in het verleden gerealiseerde omzetten. Het kan echter voorkomen dat de omzet in de jaren voorafgaand aan de schadeperiode een dusdanig trendmatig verloop vertoont dat het gemiddelde van deze omzetten geen representatief beeld oplevert. In die gevallen zal nagegaan worden of de normomzet anderszins kan worden benaderd.

Dat laatste is in onderhavige kwestie het geval. Verzoekster laat al een aantal jaren een stijgende omzet zien. Als dan wordt uitgegaan van een gemiddelde over de afgelopen jaren, zou een normomzet in aanmerking worden genomen die lager ligt dan de werkelijke omzetverwachting over de schadeperiode. Dat betekent dan een inschatting van een lager (dus naar onze mening te laag) in aanmerking te nemen omzetverlies. Wij zijn daarom uitgegaan van een normomzet die recht doet aan de trend. De omzet in de 12 maanden voorafgaande aan de periode waarin de schade zich manifesteert (november 2015 t/m oktober 2016) bedraagt € 5.1.1C

5. Omvang omzetzijdering

Gemeente Utrecht maakt een herberekening van het omzetverlies, uitgaande van een andere referentieperiode dan wij doen. Onder punt 4 is uitgelegd waarom wij een andere normomzet hebben toegepast.

6. Toepassing drempel als normaal ondernemersrisico

Gemeente Utrecht heeft opgemerkt dat uitgegaan moet worden van een drempelaftrek van 15% van de jaaromzet. Onder punt 1 hiervoor is de huidige praktijk weergegeven. Gemeente Utrecht blijkt in een vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010 te hebben besloten dat de drempel in Utrecht dient te worden vastgesteld op 15% van de omzet in een kalenderjaar. Dit besluit is uitgewerkt in een intern informatieblad. Beide documenten waren ons bij het schrijven van het conceptadvies niet bekend en zijn op ons verzoek aanvullend verstrekt. Het besluit is opgenomen als **bijlage 3** en het interne informatieblad is opgenomen als **bijlage 4** bij dit advies.

7. Inschatting omzetverlies periode tot en met maart 2018

Gemeente Utrecht heeft verzocht een inschatting te maken van het te verwachten omzetverlies over de periode november 2017 t/m maart 2018. Op basis van de ons op dit moment bekende gegevens ten aanzien van reserveringen kunnen wij geen betrouwbare raming afgeven. De gerealiseerde omzet in de periode oktober 2015 t/m maart 2016 bedroeg ruim € 5.1.1C De vergelijkbare periode een jaar later (van oktober 2016 t/m maart 2017) was dit € 5.1.1C Daarbij dient opgemerkt te worden dat in het 1^e kwartaal 2017 nauwelijks omzetzijdering was waar te nemen.

Aanpassingen in definitief advies ten opzichte van het conceptadvies naar aanleiding van de ingediende reacties

Wij hebben ten opzichte van het conceptadvies op een aantal punten een aanpassing doorgevoerd:

- De omzetzijdering 2016 is in aanmerking genomen voor € 5.1.1C ;
- De drempelaftrek is bepaald op 15% van de jaaromzet;



Uiteraard leiden deze aanpassingen tot een aanpassing van het bedrag dat wordt geadviseerd om uit te keren als nadeelcompensatie. De teksten in dit definitieve advies zijn deels aangepast aan de hand van bovenstaande zienswijzen en onze overwegingen daarbij.

Bevindingen

Volgens verzoekster heeft zij sinds april 2016 serieuze overlast gehad. Het centrum voor zalenverhuur is in een rustig deel van de werven gelegen. De gebruikers van de zalen verwachten een stille vergaderomgeving. Vanwege de overlast door geluid en trillingen kan het zalencentrum niet of nauwelijks worden gebruikt tijdens de werkzaamheden. Bovendien worden reserveringen (soms geruime tijd) voorafgaande aan de werkelijke gebruiksdatum geboekt.

Verzoekster heeft dus behoefte aan een vroegtijdige planning van werkzaamheden, zodat hier rekening mee kan worden gehouden op het moment dat verzoeken voor offerte en daadwerkelijke reserveringen worden gedaan.

Uit de door ons ontvangen informatie leiden wij af dat de planning voor werkzaamheden nogal eens gewijzigd is:

- Begin 2016 werd ervan uitgegaan dat de werkzaamheden in april/mei 2017 uitgevoerd zouden worden
- In april/mei 2016 werd een verwachte start gecommuniceerd van juli 2016
- Op 6 juni 2016 werd besloten tot uitstel, wellicht zou gestart worden in september 2016
- Op 30 augustus 2016 werd gecommuniceerd dat de damwanden, als voorbereiding, op 19 september 2016 geplaatst zouden worden en dat herstel in september 2017 zou plaatsvinden
- In januari 2017 werd ervan uitgegaan dat in april 2017 gestart zou worden met de herstelwerkzaamheden
- Op 22 februari 2017 werd gecommuniceerd dat vanaf juli 2017 tot eind augustus en vanaf 1 oktober 2017 gewerkt zou worden aan herstel
- In februari/maart 2017 werd de periode van werkzaamheden, mede op aandringen van verzoekster, gepland op juli/augustus 2017 (een traditioneel rustige periode vanwege vakanties).

Aansprakelijkheid of nadeelcompensatie

De gemeente neemt (rechtmatige) besluiten die vanuit het openbare belang nodig zijn. De gevolgen van die rechtmatige besluiten pakken soms nadelig uit voor inwoners of andere mensen in de stad. Is dit nadeel te groot, dan kan om een (gedeeltelijke) nadeelcompensatie verzocht worden. In deze kwestie zijn wij uitgegaan van het stelsel van nadeelcompensatie omdat niet is gebleken dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld.

Omvang van de schade

Door de overlast vanwege werkzaamheden konden minder reserveringen worden geboekt en werd er minder omzet gerealiseerd. Er is dus sprake van omzetschade en daaruit voortvloeiende winstderving. Verzoekster claimt omzetschade en daaruit voortvloeiende winstderving.



Op basis van aanvragen voor reserveringen in de veronderstelde periodes van overlast, concludeert verzoekster dat er in 2016 voor ca € 5.1,1C en in 2017 voor ca € 5.1,1C omzetverlies is geleden. Ter onderbouwing zijn diverse correspondentie, reserveringsaanvragen en –bevestigingen verstrekt.

Wij hebben een analyse gemaakt van de omzetontwikkeling in de afgelopen jaren (t/m oktober 2017). Daartoe maakten wij gebruik van de maandelijkse omzetoverzichten, zoals verzoekster die heeft ontleend aan haar administratiesysteem. Het overzicht van verzoekster t/m oktober 2017 is toegevoegd als **bijlage 5**. De totalen van de maandoverzichten sluiten grotendeels aan op de jaarrekeningen t/m 2016. De jaarrekening 2017 is (uiteraard) nog niet gereed.

Schadebedrag

Wij ontvingen van verzoekster:

- De jaarrekeningen over 2015 en 2016
- Overzicht van maandelijkse omzetten vanaf 2013 t/m oktober 2017
- Diverse reserveringsaanvragen

Omzetverlies

Op basis van de maandelijkse omzetcijfers en de te onderkennen trend concluderen wij in 2016 in 1^e instantie geen omzetverlies. De omzetsdaling van 2016 ten opzichte van 2015 wordt geheel veroorzaakt door de daling van de omzet in november/december. Deze periode valt buiten de periode van werkzaamheden. Verzoekster heeft echter uit verklaren waarom de omzetsderving in deze maanden niet buiten beschouwing gelaten moet worden. De oorzaak ligt mede in meerdaagse cycli, waarvan de reserveringen niet volledig gehonoreerd kunnen worden, vanwege de overlast die in 2017 zou optreden. De omzetsderving 2016 werd aldus berekend op € 5.1,1C

Het omzetverlies in 2017 is volgens deze analyse groter dan de veronderstelling van verzoekster. Wij maakten de analyse voor verschillende periodes.

Het omzetverlies in de periode april t/m juni berekenden wij, rekening houdend met een verwachte stijgende trend, zoals die in voorgaande jaren blijkt, op € 5.1,1C

Het omzetverlies in juli t/m oktober berekenden wij door een vergelijking tussen deze maanden in 2017 en 2016, zonder rekening te houden met een stijgende of dalende trend. De omzet in deze maanden is de laatste jaren gelijkmatig. Het omzetverlies werd berekend op € 5.1,1C

De recapitulatie is dan als volgt:

Omzetverlies november/december 2016

€ 5.1,1C

Omzetverlies april t/m juni 2017

€

Omzetverlies juli t/m oktober 2017

€

Totaal omzetverlies t/m oktober 2017

€



Wij merken op dat het totaal aan omzetverlies de inschatting van verzoekster overstijgt. Het omzetverlies is (deels) gedocumenteerd met reserveringsaanvragen. Uiteraard zal niet iedereen een aanvraag doen, wetende dat er overlast door werkzaamheden bestaat.

In **bijlage 6** hebben wij de onderbouwende gespecificeerde schadeberekening opgenomen.

Wij merken voorts op dat deze schadeberekening is gemaakt t/m oktober 2017. U hebt met verzoekster afgesproken een eerste afwikkeling t/m deze datum na te streven. Een eventuele vervolgberekening kan gemaakt worden als na afronding van de werkzaamheden blijkt, of verzoekster althans van mening is, dat er nog meer omzetverlies is geleden.

Brutowinst

De schade dient berekend te worden op basis van de brutowinst. Dit betreft de omzet verminderd met de direct aan de omzet gerelateerde kosten, zoals inkoop van voedingsmiddelen. De brutowinst van verzoekster heeft volgens de jaarcijfers over 2016 en 2015 89% bedragen.

Normaal Maatschappelijk Risico

Nadeelcompensatie is aan de orde bij schade als gevolg van infrastructurele maatregelen. Denk aan het opbreken van straten, het afsluiten van bruggen of het onbevaarbaar worden van waterwegen. Daardoor kan schade worden toegebracht, bijvoorbeeld aan winkels die tijdelijk ontoegankelijk worden. Onder omstandigheden hebben burgers of ondernemers dan recht op nadeelcompensatie.

Indien de activiteiten nodig zijn voor onderhoud of voor een goede infrastructuur, zal de daardoor veroorzaakte schade in het algemeen niet vergoed worden: iedereen wordt wel eens met schade van dergelijke werkzaamheden geconfronteerd. Het wordt anders indien een bedrijf of persoon verhoudingsgewijs zwaar wordt getroffen. Dan worden de nadelen van het overheidsoptreden erg ongelijk verdeeld, of, anders gezegd, wordt het gelijkheidsbeginsel bij het dragen van publieke lasten geweld aangedaan.

Een bijzondere eigenschap van de aansprakelijkheid op grond van het gelijkheidsbeginsel is dat de vergoedingsplicht van de overheid in de regel niet op de volledige schade ziet. Alleen *onevenredige* schade hoeft te worden vergoed.

Bij veel toegepaste methoden is vooral de relatieve omvang van de omzetderving relevant om te bepalen of de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt. Gemeente Utrecht heeft in een vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010 besloten dat de drempelaf trek in Utrecht dient te worden vastgesteld op 15% van de omzet in een kalenderjaar.



Advies

Het omzetverlies van verzoekster is berekend op een bedrag van € 5.1.1C. De normale jaaromzet in 2016 en 2017 bedraagt € 5.1.1C, zodat het omzetverlies 30,86% van de jaaromzet bedraagt. Daarmee komt het omzetverlies ruim boven de drempel van 15% uit, zodat er sprake is van een onevenredig nadeel.

Op basis van hetgeen hiervoor is beschreven adviseren wij u aan verzoekster voor de periode tot eind oktober 2017 een tegemoetkoming voor nadeelcompensatie toe te kennen ter grootte van € 5.1.1C. Deze is als volgt berekend:

Omzetverlies
Drempelaftrek, 15% van € 169.771,53
Bedrag boven de drempel

€	5.1.1C
€	
€	
€	

Brutowinstpercentage
Compensatie

Voor nadere toelichting beschikbaar,

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.

Gemeente Utrecht
Stadsbedrijven
Tractieweg 2
3534 AP Utrecht



Rotterdam
17 augustus 2021

Uw referentie:
de heer 5.1.2E
NC Wassalon Nova

Onze referentie:
5.1.2E

Communicatie:
5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl

Onderwerp:
nadeelcompensatieverzoek Wassalon en Kledingreparatie Nova, Trumanlaan 120; zaaknummer 5261867

Geachte heer 5.1.2E

U heeft ons op 30 mei 2018 verzocht een quick scan uit te voeren naar aanleiding van het verzoek om nadeelcompensatie door Wassalon & Kledingreparatie Nova (Nova) d.d. 5 april 2018. Wij hebben u 7 augustus 2018 de uitkomsten van onze quick scan gerapporteerd.

Op 20 september 2018 rapporteerden wij u onze uitkomst van de berekening van het mogelijk ondervonden nadeel. Voor deze berekening is, conform uw verzoek, de periode juni tot en met augustus 2018 als referentiekader aangehouden. Wij hebben u destijds in overweging gegeven om in een later stadium ook de overige maanden van 2018 in de schadeberekening te betrekken zodat een eventueel effect op de omzet van de vakantieperiode evenwichtig wordt meegenomen.

U hebt ons op 11 juni 2021 verzocht een berekening te maken op basis van de definitieve cijfers over 2018. Deze cijfers en aanvullende informatie hebben wij op uw verzoek bij de heer 5.1.2E (eigenaar Nova) opgevraagd en verkregen. Hierbij doen wij u onze berekening toekomen. Voor de goede orde zullen wij de van belang zijnde facetten, zoals wij die hebben verwoord in onze voorgaande rapportage van 20 september 2018, opnieuw de revue laten passeren.

Lengkeek

Admiralteitskade 72
3063 ED Rotterdam

Postbus 4264
3006 AG Rotterdam

5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

Feitencomplex

De heer 5.1.2E is eigenaar van onderneming Wassalon en Kledingreparatie Nova, gevestigd aan de Trumanlaan 120 te Utrecht. De onderneming is volgens de gegevens van de Kamer van Koophandel opgericht 17 juli 2017 en de bedrijfsactiviteiten zijn volgens de heer 5.1.2E per 16 oktober 2017 gestart.

KvK 08104729

Lengkeek B.V. is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden (AV 2019-01) van toepassing.



Vanaf medio januari 2018 is de gemeente Utrecht gestart met het laten uitvoeren van herinrichtingswerkzaamheden aan de kruising Churchilllaan/Trumanlaan, als onderdeel van de aanleg van de nieuwe HOV Busbaan door Transwijk. Als gevolg hiervan was het winkelcentrum en Wassalon en Kledingreparatie Nova beperkt bereikbaar. Gedurende fase 3 van de werkzaamheden (welke 23 april 2018 zijn aangevangen en medio juni 2018 zijn afgerond) was het gedeelte van de Trumanlaan, waar Nova is gevestigd, geheel afgesloten voor autoverkeer. De wassalon was beperkt bereikbaar.

Gehanteerde gegevens

In aanvulling op de reeds eerder ontvangen omzetgegevens van Nova tot en met augustus 2018, hebben wij van de heer 5.1.2E ook de omzetgegevens over de maanden september tot en met december 2018, alsmede de jaarrekeningen 2018 en 2019 verkregen.

Omvang mogelijke schade

Doordat het hier een nieuw opgerichte onderneming betreft kan niet gesteund worden op historische gegevens (tenminste 12 maanden voorafgaande aan de overlast). Tevens is de heer 5.1.2E uiteindelijk ook kledingreparatie gaan uitvoeren in de onderneming, zonder dat hier rekening mee was gehouden in het businessplan. Daarnaast waren de opbrengsten voor de stomerij-activiteiten niet opgenomen in het businessplan. Hierdoor kan afstemming van het verschil tussen de verwachte omzet en de werkelijke omzet feitelijk niet plaats vinden. Om de mogelijke schade te ramen zijn wij derhalve uitgegaan van de omzet in de periode juni tot en met december 2018, de periode nadat de herinrichtingswerkzaamheden waren afgerond.

De heer 5.1.2E geeft aan dat de onderneming haar bedrijfsactiviteiten officieel heeft aangevangen per januari 2018, echter dat vanaf februari 2018 hinder is ondervonden van de werkzaamheden. Als schadepriode hanteren wij dan ook februari tot en met mei 2018.

Aan de hand van de omzetcijfers en de jaarrekeningen, zoals ontvangen van de heer 5.1.2E ramen wij de omzetderving als volgt (kolom 'wordt'). Hierbij hebben wij ten behoeve van een eventueel gewenst vergelijk, onze eerdere aan u gerapporteerde berekening opgenomen (kolom 'was')

Berekening norm-omzet voor de periode van overlast (februari tot en met mei)

Het uitgangspunt is dat de gerealiseerde omzet over de periode juni tot en met december 2018 representatief is voor de periode februari tot en met mei 2018. Dit zou dus de omzet zijn die Nova had gerealiseerd indien de overlast zich in de periode februari tot en met mei 2018 niet had voorgedaan (norm-omzet). Hiervoor dient de omzet van de zevenmaands periode juni tot en met december geëxtrapoleerd te worden naar de viermaands periode waarin de overlast zich heeft voorgedaan.

	Was	Wordt
Omzet over de periode juni t/m augustus en juni t/m december	5.1.1C	
Extrapolatie naar de periode februari tot en met mei		



Berekening omzetsderving

Vervolgens wordt de omzetsderving berekend door de norm-omzet te verminderen met de werkelijk gerealiseerde omzet voor de periode februari tot en met mei 2018.

	Was	Wordt
Norm-omzet	5.1.1C	
Werkelijke omzet februari tot en met mei		
Omzet derving		

Berekening te hanteren drempel

	Was	Wordt
Extrapolatie naar de periode februari tot en met mei	5.1.1C	
Omzet over de periode juni tot en met december		
Omzet januari 2019		
Totale norm-omzet voor berekening drempel		
De 15% drempel over de jaaromzet bedraagt dan		

Berekening brutomarge

Voor berekening van het mogelijke nadeel wordt niet het omzetverlies, maar de daaraan gerelateerde brutowinstmarge gehanteerd. Dit is noodzakelijk omdat een aantal kostencomponenten (variabele kosten) recht evenredig mee bewegen met de omzet. Als de omzet niet wordt gerealiseerd maakt een onderneming ook deze variabele kosten niet. Om deze (fictieve) brutowinstderving te bepalen wordt de omzetsderving vermenigvuldigd met het brutowinstpercentage. Dit percentage is de verhouding tussen de omzet en de brutowinst. Dit percentage kan o.a. afgeleid worden uit de verkregen jaarrekeningen 2018 en 2019. Hierbij zijn tevens de energiekosten door ons als variabele kosten aangemerkt. Hierdoor komt het gemiddelde brutowinstpercentage over 2018 en 2019 uit op 96%.

Berekening eventuele tegemoetkoming voor nadeelcompensatie

	Was	Wordt
Raming totale omzet derving	5.1.1C	
De drempel van 15% bedraagt		
Het bedrag waarmee de drempel wordt overschreden bedraagt		
De brutomarge ramen wij op		
Een eventuele tegemoetkoming voor nadeelcompensatie komt afgerond uit op		



Voor nadere toelichting beschikbaar,

Met vriendelijke groet,
Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.

Gemeente Utrecht
Stadsbedrijven
Tractieweg 2
3534 AP Utrecht



Rotterdam
20 september 2018

Uw referentie:

de heer 5.1.2E
de heer 5.1.2E
de heer 5.1.2E
NC Wassalon Nova

Onze referentie:

5.1.2E
5.1.2E

Communicatie:

5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl

Onderwerp:

nadeelcompensatieverzoek Wassalon en Kledingreparatie Nova, Trumanlaan 120; zaaknummer 5261867

Geachte heer 5.1.2E geachte heer 5.1.2E geachte heer 5.1.2E

U heeft ons op 30 mei 2018 verzocht een quick scan uit te voeren naar aanleiding van het verzoek om nadeelcompensatie door Wassalon & Kledingreparatie Nova (Nova) d.d. 5 april 2018. Wij hebben u 7 augustus 2018 de uitkomsten van onze quick scan gerapporteerd.

Aansluitend heeft u ons op 28 augustus 2018 verzocht om een berekening uit te voeren van het mogelijk ondervonden nadeel. In aanvulling op onze rapportage van 7 augustus 2018 doen wij u bijgaand de uitkomsten van deze berekening toekomen.

Conform uw verzoek zullen wij de schade berekenen waarbij we de periode juni tot en met augustus 2018 als referentiekader aanhouden. Wij geven u echter in overweging om in een later stadium ook de overige maanden van 2018 in de schadeberekening te betrekken zodat een eventueel effect op de omzet van de vakantieperiode evenwichtig wordt meegenomen.

Gehanteerde gegevens

Wij hadden reeds de omzetgegevens van Nova tot en met juni 2018 van De heer 5.1.2E verkregen. D.d. 3 september 2018 hebben wij ook de omzetgegevens over de maanden juli en augustus 2018 van de heer 5.1.2E verkregen, met de toelichting dat dit de vakantieperiode betreft. Hierdoor zijn deze maanden mogelijk niet representatief voor het berekenen van de schade over de periode waarin Nova nadeel heeft ondervonden van de uitgevoerde werkzaamheden (februari tot en met mei 2018).

Lengkeek

Admiraliteitskade 72
3063 ED Rotterdam

Postbus 4264
3006 AG Rotterdam

5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 24451802

Lengkeek, Laarman & De Hosson is een maatschap bestaande uit rechtspersonen. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing; Op al onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden voor dienstverlening van de Maatschap Lengkeek, Laarman & De Hosson (AV 2012-01) van toepassing.



Omvang mogelijke schade

Doordat het hier een nieuw opgerichte onderneming betreft kan niet gesteund worden op historische gegevens (tenminste 12 maanden voorafgaande aan de overlast). Tevens is de heer 5.1.2E uiteindelijk ook kledingreparatie gaan uitvoeren in de onderneming, zonder dat hier rekening mee was gehouden in het businessplan. Daarnaast waren de opbrengsten voor de stomerij-activiteiten niet opgenomen in het businessplan. Hierdoor kan afstemming van het verschil tussen de verwachte omzet en de werkelijke omzet feitelijk niet plaats vinden. Om de mogelijke schade te ramen zijn wij derhalve uitgegaan van de omzet in de periode juni tot en met augustus 2018, de periode nadat de herinrichtingswerkzaamheden waren afgerond.

De heer 5.1.2E geeft aan dat de onderneming haar bedrijfsactiviteiten officieel heeft aangevangen per januari 2018, echter vanaf februari 2018 is hinder ondervonden van de werkzaamheden. Als schadeperiode hanteren wij dan ook februari tot en met mei 2018.

Aan de hand van de omzetcijfers, zoals ontvangen van de heer 5.1.2E ramen wij de omzetsderving als volgt.

Berekening norm-omzet voor de periode van overlast (februari tot en met mei)

Het uitgangspunt is dat de gerealiseerde omzet over de periode juni tot en met augustus 2018 representatief is voor de periode februari tot en met mei 2018. Dit zou dus de omzet zijn die Nova had gerealiseerd indien de overlast zich in de periode februari tot en met mei 2018 niet had voorgedaan (norm-omzet). Hiervoor dient de omzet van de driemaands periode juni tot en met augustus geëxtrapoleerd te worden naar de viermaands periode waarin de overlast zich heeft voorgedaan.

De omzet (exclusief btw) over de periode juni tot en met augustus bedraagt	€	5.1.1C
Extrapolatie naar de periode februari tot en met mei (norm-omzet)	€	

Berekening omzetsderving

Vervolgens wordt de omzetsderving berekend door de norm-omzet te verminderen met de werkelijk gerealiseerde omzet voor de periode februari tot en met mei 2018.

Norm-omzet	€	5.1.1C
De werkelijke omzet over de periode februari tot en met mei bedraagt	€	
Omzetsderving	€	

Berekening te hanteren drempel

De omzet (exclusief btw) over de periode juni tot en met augustus bedraagt	€	5.1.1C
Extrapolatie van deze periode naar een heel jaar bedraagt	€	
De 15% drempel over de jaaromzet bedraagt dan	€	



Berekening eventuele tegemoetkoming voor nadeelcompensatie

Op basis van bovengenoemde bedragen ramen wij de totale omzetsderving

€

De drempel van 15% bedraagt

€

Het bedrag dat de drempel wordt overschreden bedraagt dan

€

De brutomarge ramen wij op

Een eventuele tegemoetkoming voor nadeelcompensatie komt afgerond uit op

€

5.1.1C

Voor nadere toelichting beschikbaar,

Met vriendelijke groet,

Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.

Bijlage(n): -

Wassalon & Kledingraparatie Nova

T.a.v. de heer 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E BILTHOVEN

Behandeld door 5.1.2E
Dossiernummer 2021-001
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen
Uw kenmerk
Uw brief van 19 mei 2021

Datum 7 september 2021
Ons kenmerk 5261867/1
Onderwerp Aanvullend schadebesluit
Wassalon Nova
Verzonden 7 september 2021
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E

Nadeelcompensatiebesluit 2018

Bij besluit van 3 oktober 2018, zaaknummer 5261867, heeft het college van burgemeester en wethouders u nadeelcompensatie toegekend ten bedrage van € 5.1.2E – wegens omzetterderving van uw Wassalon Nova, Trumanlaan 120, gedurende de periode van 1 februari 2018 t/m 31 mei 2018.

De (weg-)werkzaamheden die in die periode in opdracht van de gemeente nabij uw onderneming zijn uitgevoerd, hebben met name voor uw wassalon geleid tot minder klandizie en omzet.

Omdat u destijds (nog) niet beschikte over de definitieve omzetcijfers is naar u toe aangegeven dat de beoordeling c.q. berekening van nadeelcompensatie vooralsnog zou geschieden op basis van uw voorlopig omzetcijfers. Gelijktijdig bent u in de gelegenheid gesteld om, zodra beschikbaar, uw definitieve omzetcijfers aan ons voor te leggen voor een berekening van uw (definitieve) nadeelcompensatie.

Aanvullende nadeelcompensatie

Uw definitieve omzetcijfers van 2018 zijn in 2020 beschikbaar gekomen.

In uw telefonisch contact d.d. 19 mei 2021 met de heer 5.1.2E heeft u nadere toelichting gegeven op de door u aangeleverde definitieve omzetcijfers waardoor de enige tijd heersende onduidelijkheid omtrent (het doel van) deze omzetcijfers is weggenomen. Afsproken is toen en per email d.d. 19 mei 2021 naar u bevestigd, dat adviseur Lengkeek zou worden ingeschakeld om een beoordeling c.q. berekening te maken op basis van de definitieve omzetcijfers.

Lengkeek heeft in dit verband contact met u opgenomen en op basis van uw definitieve omzetcijfers een beoordeling uitgevoerd c.q. berekening opgesteld en in haar rapport van 17 augustus 2021 vastgelegd.

Naar wij hebben begrepen heeft u inmiddels met de in het rapport opgenomen berekening van aanvullende nadeelcompensatie ingestemd.

Financiën, Inkoop en Juridische Zaken

Datum: 7 september 2021

Ons kenmerk: 5261867/1

Besluit

Na bestudering van het rapport zien ook wij geen aanleiding om de op basis van uw definitieve omzetcijfers berekende nadeelcompensatie van € 5.1.2F – niet over te nemen.

Dit impliceert dat met inachtneming van de u reeds in 2018 uitbetaalde nadeelcompensatie ad € 5.1.2F – nog aanvullend een bedrag van € 5.1.2F – aan u betaalbaar wordt gesteld.

Door een aantal interne administratieve en flatteringsstappen zal feitelijke uitbetaling echter naar verwachting eerst vanaf volgende maand geschieden.

Contactpersoon

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit besluit of de behandeling van uw verzoek om nadeelcompensatie, dan kunt u telefonisch contact opnemen met de heer 5.1.2E via het telefoonnummer 14 030 of mailen naar het e-mailadres 5.1.2E@utrecht.nl.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Utrecht,

5.1.2E

Stef Fleischeuer

Directeur Ruimte: Ontwikkeling & Strategie (a.i.)

In verband met de aanpak van het Coronavirus werkt de gemeente Utrecht deze periode zoveel mogelijk digitaal en thuis. Wob-besluiten worden niet meer ondertekend. Het Wob-besluit is door de gemandateerde ambtenaar genomen door middel van ValidSign.

Bezwaarclausule

Vindt u het besluit om bepaalde redenen onjuist? Dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Dit kan alleen met het digitale formulier van de gemeente. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht.

Het adres is:

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dit besluit of stuur een kopie daarvan mee;

de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is

Wassalon & Kledingreparatie Nova

Dhr. **5.1.2E** **5.1.2E**

5.1.2E

5.1.2E BILTHOVEN

Behandeld door **5.1.2E**
Dossiernummer 2017-006
E-mail **5.1.2E**@utrecht.nl
Doorkiesnummer 030 - **5.1.2E**
Bijlage(n) Adviesrapport Lengkeek
Uw brief van 5 april 2018

Datum 3 oktober 2018
Ons kenmerk 5261867
Onderwerp Vervangend besluit
nadeelcompensatieverzoek
Wassalon & Kledingreparatie Nova
Verzonden 4 oktober 2018

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp

Geachte heer **5.1.2E**,

In aansluiting op uw contact met de heer **5.1.2E** van Interne Bedrijven Juridische Zaken en Inkoop ontvangt u bijgaand een vervangend besluit op uw verzoek om nadeelcompensatie van 5 april 2018 in verband met de omzetting van uw Wassalon & Kledingreparatiewinkel Nova aan de Trumanlaan 120 wegens de herinrichtingswerkzaamheden aan de kruising van de Churchilllaan en Trumanlaan.

Besluit nadeelcompensatie d.d. 21 augustus 2018

Bij beschikking van 21 augustus 2018 hebben wij mede op basis van de quick scan bevindingen van 7 augustus 2018 van adviseur Lengkeek, besloten u geen nadeelcompensatie te verlenen voor het eventueel geleden nadeel ten gevolge van de herinrichtingswerkzaamheden aan de kruising Churchilllaan en Trumanlaan.

Ons besluit is ingegeven door de vaststelling dat van uw zijde sprake was van actieve risicoaanvaarding omdat u voor de start van uw winkel in oktober 2017 kennis had kunnen nemen van de betreffende herinrichtingsplannen. Bij uw bedrijfsbeslissingen had u hiermee vooraf rekening kunnen houden.

Naar aanleiding van uw reactie op onze beschikking is ons echter nader gebleken dat de gemeente Utrecht u wel heeft geïnformeerd over de herinrichtingswerkzaamheden aan de HOV-baan Transwijk, Kanaleneiland, maar dat u pas op een later moment bent geïnformeerd over de wegwerkzaamheden aan de Trumanlaan waaraan uw winkel rechtstreeks grenst. De heer **5.1.2E** heeft nadere informatie ingewonnen wanneer u van deze wegwerkzaamheden op de hoogte gesteld had kunnen worden. Uit de communicatie van BAM Infra aan de bewoners en gebruikers van het winkelcentrum Nova, is gebleken dat de eerste berichtgeving over de wegwerkzaamheden aan de Trumanlaan pas 17 april 2018 is verstuurd.

Hierdoor kan in redelijkheid niet worden aangenomen dat u voor de vestiging en start van uw winkel van de betreffende herinrichtingswerkzaamheden en met name de specifieke effecten daarvan voor uw winkel, op de hoogte was c.q. kon zijn. Van actieve risicoaanvaarding van uw zijde is bij nader inzien dan ook geen sprake.

Aanvullend advies adviseur

De ligging van uw winkel aan de Trumanlaan 120 is zeer specifiek. Uw winkel is gelegen op de grens van het winkelcentrum Nova en maakt geen onderdeel uit van het winkelcentrum. Uw winkel is slechts toegankelijk vanaf de Trumanlaan en niet via het winkelcentrum Nova.

Door de wegwerkzaamheden aan de Trumanlaan is de toegang tot uw winkel langere tijd, hoewel niet volledig geblokkeerd, zeer lastig geweest vooral ook omdat de zichtbaarheid van uw winkelgevel (incl. toegang) voor passanten werd belemmerd door de werkzaamheden en daarmee verband houdende afschermingen. Dat dit heeft geleid tot een vermindering van de toestroom van uw klanten en daaruit voortvloeiende omzet moet zeer aannemelijk worden geacht. Ons inziens sprake is dan ook sprake van causaliteit tussen de herinrichtingswerkzaamheden en uw nadeel (i.c. omzetsderving).

In verband hiermee hebben wij adviseur Lengkeek (hierna: de adviseur) verzocht om aanvullend advies uit te brengen over de berekening van de aan u toe te kennen nadeelcompensatie. De adviseur heeft op 20 september 2018 zijn aanvullend advies uitgebracht.

Besluit nadeelcompensatie

Volgens het advies van de adviseur wordt uw bruto-jaaromzet (excl. BTW) over 2018 ingeschat op € 5.1.2F. Dit bedrag is berekend door uw bruto-omzet (excl. BTW) over de periode juni tot en met augustus 2018 van € 5.1.2F – te vermenigvuldigen met de factor 4 hetgeen resulteert in de bruto-omzet (excl. BTW) over een periode van 12 maanden (1 jaar). De bruto-omzet (excl. BTW) over de periode juni tot en met augustus 2018 is als basis gekozen omdat in die periode geen sprake meer was van nadeel veroorzakende wegwerkzaamheden.

Uitgaande van bovenstaande bedragen zou de bruto-jaaromzet (excl. BTW) in de periode februari tot en met mei 2018, waarin wel sprake was van nadeel veroorzakende wegwerkzaamheden, € 5.1.2F hebben bedragen. Deze omzet wordt ook wel aangeduid als norm-omzet.

Uw werkelijke bruto-jaaromzet (excl. BTW) over deze periode heeft echter € 5.1.2F bedragen zodat, afgezet tegen de norm-omzet, uw omzetsderving wordt ingeschat op € 5.1.2F.

Door uw ingeschatte omzetsderving van € 5.1.2F te vergelijken met de te hanteren drempel van 15% van de bruto-jaaromzet (excl. BTW) wordt duidelijk of en zo welke deel van uw omzetsderving voor vergoeding via nadeelcompensatie in aanmerking komt. Gerelateerd aan uw ingeschatte bruto-jaaromzet (excl. BTW) van € 5.1.2F bedraagt het 15%-drempelbedrag € 5.1.2F. Voor nadeelcompensatie komt slechts in aanmerking omzetsderving die hoger is dan het drempelbedrag.

Het verschil waarmee uw ingeschatte omzetsderving het drempelbedrag overschrijdt, bedraagt € 5.1.2F. Uitgaande van een bruto-winstmarge van 96% betekent dit dat een bedrag van € 5.1.2F voor nadeelcompensatie in aanmerking komt.

De gehanteerde drempel van 15% vloeit voort uit vaste jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast hebben wij bij besluit d.d. 14 december 2010, kenmerk BCD 10081236, de hantering van deze drempel als beleidsregel vastgelegd.

Van omstandigheden die de generieke toepassing van een lagere drempel dan 15% rechtvaardigen, zodat een groter deel van uw nadeel voor vergoeding in aanmerking komt, lijkt ons in uw geval geen sprake. Wij zien anderszins geen aanleiding om het advies van de adviseur niet over te nemen.

Ter vervanging van en onder gelijktijdige intrekking van ons besluit van 21 augustus 2018, kenmerk 5261867, besluiten u hierbij € 5.1.2F aan nadeelcompensatie toe te kennen.

Uitbetaling nadeelcompensatie

Wij verzoeken u om het bankrekeningnummer door te geven waarop wij het voornoemde bedrag kunnen uitbetalen. Graag verzoeken wij u tevens om een bewijs van het bestaan van uw bankrekening bij te voegen, b.v. een scan/kopie van uw bankpas.

Aanvullende nadeelcompensatie

De periode die is gekozen om uw bruto-jaaronzet (excl. BTW) in te schatten, ligt in de vakantieperiode. Dit kan van invloed zijn op de hoogte van uw omzet. Echter, door het ontbreken van omzetcijfers van het resterende deel van het jaar, kan dit voorsnog niet worden vastgesteld.

Een definitieve bepaling van uw bruto-jaaronzet (excl. BTW) is pas na het einde van dit omzetjaar mogelijk. Omdat uw definitieve bruto-jaaronzet (excl. BTW) van invloed kan zijn op de hoogte van de u toe te kennen nadeelcompensatie, kunt u een aanvullend verzoek om nadeelcompensatie indienen vergezeld van uw omzetcijfers over de maanden september tot en met december 2018.

Contactpersoon

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit dan kunt u telefonisch in contact komen met de juridisch medewerker nadeelcompensatie, de heer 5.1.2E via het telefoonnummer 5.1.2E of e-mailen naar het e-mailadres 5.1.2E@utrecht.nl.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Utrecht,

5.1.2E

Directeur Ruimtelijke kwaliteit en Mobiliteit
René Groen

Bezwaarclausule

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht.

Het adres is:

Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Per e-mail en gewone post:

Jimble & Nini

T.a.v. Mevrouw 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E UTRECHT



5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E
Doorkiesnummer 5.1.2E
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) Expertiserapport – 2
Uw kenmerk Zaaknummer 5210365
Uw brief van

Datum 17.09.2019
Ons kenmerk SB/DZ/2.014
Onderwerp Uw verzoek om nadeelcompensatie
Verzonden 17.09.2019
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte mevrouw 5.1.2E 5.1.2E

Verzoek om nadeelcompensatie

Op 13.03.2018 verzoekt u om nadeelcompensatie voor de door u geleden en nog te lijden omzetsderving. Aanleiding zijn de reconstructiewerkzaamheden van de wal- en kluismuren aan de Oudegracht. U stelt onder andere dat de omzetsdaling een gevolg is van de reconstructie-werkzaamheden.

De gemeente Utrecht voert de reconstructiewerkzaamheden uit vanuit haar publieke taak. Voor de reconstructiewerkzaamheden is op 10 december 2012 een omgevingsvergunning verstrekt. Het handelen van de gemeente Utrecht is daarom in de kern rechtmatig.

Eindadvies

Op uw verzoek heeft de bedrijfsschade-expert van Lengkeek een finale berekening gemaakt van uw omzetsderving over de periode van september 2018 tot en met juni 2019. Voor de berekening verwijzen wij u naar bladzijde 5 van het expertiserapport. Het rapport voegen wij bij het besluit. De tegemoetkoming voor nadeelcompensatie is vastgesteld op € 5.1.2F In overeenstemming met het tussentijds advies van 05.09.2018 van expertisebureau Lengkeek is een voorschot aan u verstrekt. De hoogte van het voorschot is destijds door de schade-expert vastgesteld op € 5.1.2F Het voorschotbedrag is op uw verzoek in 2 termijnen aan u uitbetaald. Zoals wij u al eerder berichtten, brengen wij het voorschot in mindering op het definitieve schadebedrag. Het restantbedrag van € 5.1.2F laten wij zo snel mogelijk overmaken op bankrekening 5.1.1C ten name van Jimble & Nini.

Hebt u vragen?

Hebt u vragen over het besluit? Stel ze gerust. U kunt reageren door deze brief via e-mail te beantwoorden. De informatie komt dan direct in het dossier terecht. U kunt ons ook bellen op 030 – 5.1.2E Wij zijn bereikbaar op werkdagen tussen 8.00 uur en 17.30 uur. Wij helpen u graag.

Datum 17.09.2019
Ons kenmerk SB/DZ/2.014

Met vriendelijke groet,

Naams het college van burgemeester en wethouders van Utrecht,

5.1.2E

Mevrouw A.M. Krop,
Directeur Stadsbedrijven.

Vindt u het besluit om bepaalde reden onjuist?

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan
College van burgemeester en wethouders van Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;

Expertiserapport - 2

Dossiernr. 4029405



Rotterdam
21 juli 2019

Expert
5.1.2E

Onze referentie
4029405

Communicatie
5.1.2E @lengkeek.nl

Bijlagen

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Uw referentie : de heer 5.1.2E / de heer 5.1.2E
Projectnummer: 141.2142.90.50.080.0103
Zaaknummer 5210365

Opdrachtdatum : 14 mei 2018
Eerdere rapporten : 5 september 2018

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Tractieweg 2
3534 AP Utrecht

Verzoekster : 5.1.2E / Airbnb
5.1.2E
5.1.2E Utrecht

Claim : verzoek om nadeelcompensatie, voortvloeiende uit
projectwerkzaamheden 'Herstel werven'

Datum evenement : schadeperiode

Schadebedrag : **zie rapport**

Lengkeek

Admiralteitskade 72
3063 ED Rotterdam

Postbus 4264
3006 AG Rotterdam

5.1.2E @lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 08104729

Lengkeek B.V. is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden (AV 2019-01) van toepassing.



Naar aanleiding van uw opdracht hebben wij een onderzoek ingesteld naar de op het voorblad genoemde kwestie.

Algemeen

De werven aan de Oude- en Nieuwegracht vormen het bruisende middelpunt van Utrecht. Ze zijn de ziel van de stad, maar ook kwetsbaar. Om de werven voor de toekomst te behouden heeft de gemeente Utrecht een grote operatie opgezet om ze weer in goede staat terug te brengen.

Mevrouw [5.1.2E] exploiteert een luxe locatie via Airbnb en heeft een verzoek ingediend voor nadeelcompensatie, omdat zij omzetverlies heeft geleden en/of zal lijden als gevolg van de herstelwerkzaamheden aan de werven.

Eerdere berichtgeving

Middels onze concept-rapportage van 5 september 2018 hebben wij u geïnformeerd over de raming van de omzetzijdering en het bedrag voor tegemoetkoming nadeelcompensatie voor de periode van september 2018 tot en met februari 2019, welke destijds de verwachte einddatum van de herstelwerkzaamheden zou zijn. Volledigheidshalve zijn hieronder gedeelten van de eerdere berichtgeving nogmaals vermeld.

Betrokken partijen

Opdrachtgever is Gemeente Utrecht

Contactpersoon is de heer [5.1.2E]

Postbus 16200

3500 CE Utrecht

Verzoekster is mevrouw [5.1.2E]

[5.1.2E]

[5.1.2E] Utrecht

Werkzaamheden

In 2008 verrichtte de gemeente onderhoudswerkzaamheden aan de werven. Hieruit bleek dat het metselwerk op sommige plekken in slechte staat was. Ook bleek dat de houten fundering aan het weggroten was. Dit kan voor onveilige situaties zorgen en daarom heeft de gemeente het noodzakelijk geacht de herstelwerkzaamheden uit te voeren.

Aan de Oudegracht worden de walmuren hersteld. Dit houdt in dat de walmuren en de oude fundering vervangen worden door stalen damwanden en nieuw metselwerk met authentieke uitstraling. De aannemer werkt per rak, dat is een stuk gracht tussen twee bruggen in.

De werkzaamheden ter hoogte van de plaats waar de verzoekster is gevestigd, Rak 11 oostzijde, zijn gestart na afronding van het werk aan de westzijde van Rak 11 en nadat de bouwvakvakantie was afgelopen, eind augustus 2018.



Initieel was de verwachting dat de werkzaamheden in februari 2019 afgerond zouden zijn. Dit is uiteindelijk eind juni 2019 geworden. Hierbij merken we op dat wij zijn geïnformeerd dat aan de noordzijde een stuk van ongeveer 20 meter wordt overgeslagen, omdat op dit deel mogelijk schade aan een specifiek pand zou kunnen ontstaan. Hierdoor zou in de toekomst dus mogelijk nogmaals hinder kunnen worden ondervonden door verzoekster.

Procedure ten aanzien van de behandeling van het verzoek

Wij hebben op 12 juni 2018 een bezoek gebracht aan het bedrijf van verzoekster en met haar gesproken en verzoekster heeft kunnen toelichten hoe haar bedrijfsvoering is getroffen door de werkzaamheden. Bovendien hebben wij na ons bezoek nog veelvuldig telefonisch- en mailcontact gehad met verzoekster.

Bevindingen

In overleg met de heer **5.1.2E**, projectmanager van de werkzaamheden aan de werven, is een nauwkeurige planning gemaakt van de werkzaamheden in september 2018 tot en met februari 2019. Volgens verzoekster zal een aanhoudende klachtenstroom ongetwijfeld leiden tot negatieve reviews en de ratings bij Airbnb voor haar B&B verlagen. Dit zal een langdurige inkomstensdaling tot gevolg kunnen hebben. Om schade op langere termijn te vermijden is destijds besloten dat de verhuur gedurende de periode september 2018 tot en met februari 2019 wordt gestaakt.

Van belang daarbij is dat boekingen normaal gesproken een zekere tijd van tevoren worden gedaan. Hoe eerder redelijk nauwkeurig is vast te stellen wanneer de werkzaamheden afgerond worden, hoe eerder boekingen weer aangenomen kunnen worden en hoe beperkter het aanloopverlies na beëindiging van de herstelwerkzaamheden zal worden.

Op 19 november 2018 heeft verzoekster aangegeven dat zij haar superhoststatus bij Airbnb kwijt zal raken als gevolg van het werfherstel. Tevens geeft zij hierbij aan dat het haar onduidelijk is per wanneer de boekingskalender weer kan worden opengesteld.

Op 26 maart 2019 communiceert de omgevingsmanager dat de verwachting is dat de herstelwerkzaamheden eind mei 2019 zijn afgerond. Uiteindelijk is op 22 juni 2019 aan verzoekster doorgegeven dat de werkzaamheden eind juni 2019 gereed zijn en dat verhuur na die periode weer mogelijk is.

Risico-aanvaarding

Verzoekster woont sinds 2006 op de locatie **5.1.2E**. In 2015 is begonnen met verhuur van de werkelder via Airbnb. Sinds 2008 is duidelijk dat er werkzaamheden aan de werven noodzakelijk zijn. In 2012 is de omgevingsvergunning verleend. Volgens de heer **5.1.2E** was pas na 2015 duidelijk wanneer en op welke wijze de werkzaamheden aan rak 11 plaats zouden vinden.



Omvang van de schade

Wij hebben een analyse gemaakt van de omzetontwikkeling in de afgelopen jaren (t/m juli 2018). Daartoe maakten wij gebruik van de maandelijkse omzetoverzichten van de organisatie Airbnb, zoals verzoekster die heeft verkregen uit het administratiesysteem.

De omvang van de schade kan in twee perioden worden opgedeeld. De periode van gehele sluiting van de B&B tussen september 2018 tot en met juni 2019, alsmede de periode die nodig is om na heropenstelling van de B&B weer op het niveau van het aantal boekingen te komen voorafgaand aan de herstelwerkzaamheden.

Schadebedrag

Wij ontvingen van verzoekster:

- De aangifte Inkomstenbelasting over 2016
- Overzicht van maandelijkse omzetten vanaf 2013 t/m juli 2018
- Overzicht van de maandelijkse omzetten vanaf 1 september 2018 tot en met 19 juni 2019

Brutowinst

De schade dient berekend te worden op basis van de brutowinst. Dit betreft de omzet verminderd met de direct aan de omzet gerelateerde kosten, zoals inkoop van voedingsmiddelen en schoonmaakkosten. Door verzoekster zijn de variabele kosten per verblijf inzichtelijk gemaakt. Deze kosten zijn uiteraard in mindering gebracht op de omzetderiving.

Normaal Maatschappelijk Risico

Bij veel toegepaste methodes is vooral de relatieve omvang van de omzetderiving relevant om te bepalen of de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt. Gemeente Utrecht heeft in een vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010 besloten dat de drempelaf trek in Utrecht dient te worden vastgesteld op 15% van de omzet in een kalenderjaar.

Op 20 juli 2018 is de handleiding Nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen door de Ministers Dekker en Ollongren aangeboden aan de Tweede Kamer. In deze handleiding wordt een nieuwe methodiek voorgesteld voor de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico. Het daarbij geïntroduceerde forfait houdt onder andere rekening met de kostenstructuur van een bedrijf. De handleiding heeft ervoor gekozen bij bedrijven waar sprake is van een zware vaste kostenstructuur, en waar dus sprake moet zijn van een hoge brutowinst om toch nog een positief bedrijfsresultaat te kunnen behalen, de drempel te baseren op een percentage tussen 8 en 10%. In onderhavige casus is dat het geval: er zijn nauwelijks variabele lasten, de brutowinstmarge is dus erg hoog (95%). Om die reden zou hier gekozen kunnen worden voor een drempel van 8-10%.

Advies

In onze eerdere rapportage hebben we reeds aangegeven dat het omzetverlies ruim boven de drempel van 15% uitkomt, zodat sprake is van een onevenredig nadeel.



De te verwachten jaaromzet is gebaseerd op de omzet in de vergelijkbare periodes in 2017. De omzet over de maanden januari t/m juli 2018 komt namelijk nagenoeg overeen aan de omzet in de vergelijkbare periode van 2017. De jaaromzet over 2017 bedraagt € 5.1.1C ,

Het totale omzetverlies over de periode waarbij de B&B van verzoekster geheel gesloten is (van september 2018 tot en met juni 2019) als gevolg van de werkzaamheden aan de werven in Rak 11 is een bedrag van € 5.1.1C

Het totale omzetverlies over de periode na heropenstelling van de B&B, waarbij het aantal boekingen weer op een vergelijkbaar niveau dient te komen als voorafgaand aan de herstelwerkzaamheden, hebben wij in ons advies nog niet betrokken. Hierbij dient ook het effect van het kwijtraken van de superhoststatus over deze periode te worden betrokken. Volgens verzoekster kan pas na een periode van vier opeenvolgende kwartalen aan positieve beoordelingen wederom de superhoststatus worden verkregen. De complexiteit in de berekening van omzetverlies over deze periode is dat een schatting gemaakt moet worden over wat de omzet zal zijn die werkelijk gerealiseerd wordt, alsmede welke omzet gerealiseerd zou worden indien de superhoststatus was behouden. Met verzoekster hebben wij besproken dat wij in nader overleg met u de te hanteren methodiek zullen bepalen. Verzoekster geeft aan de voorkeur te hebben om alvast over de periode tot en met juni 2019 tot een finale afrekening te komen.

Op basis van hetgeen hiervoor is beschreven adviseren wij u aan verzoekster voor de periode september 2018 t/m juni 2019 een tegemoetkoming voor nadeelcompensatie toe te kennen ter grootte van € 5.1.1C . (Wellicht ten overvloede merken wij op dat hiervan reeds € 5.1.1C als voorschot is verstrekt.) Deze is als volgt berekend:

Schadepriode sept 18/jun 19
Omzetverlies
Forfait
Van
Wordt
In aanmerking te nemen omzetverlies
Belangpercentage/brutowinst
Tegemoetkoming nadeelcompensatie

€

5.1.1C

Voor nadere toelichting beschikbaar,

Lengkeek

.....
Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.
.....



Bijlage 1

dossier 4029405
betreft B&B Oudegracht 236 Utrecht

recapitulatie inkomsten

	Nachten	Bedrag	Uitbetaald	Verhuurder servicekosten	Schoonmaak kosten
2015	5.1.1C				
2016					
2017					
26-7-2018					
nachten					
jan/feb					
sept/dec					
schadeperiode					
totaal					
bedrag					
jan/feb					
sept/dec	€				
schadeperiode	€				
totaal	€				
variabele kosten per nacht btw op opbrengst		5.1.1C			
totaalomzet		€			
nachten					
variabel		€			
netto opbrengst		€			
schadeperiode sept/feb					
omzet		€			
aftrekdrempel					
van					
wordt					
Omzetverlies					
Belangpercentage/brutowinst					
Tegemoetkoming nadeelcompensatie					

	Nachten	Bedrag	Uitbetaald	Verhuurder servicekosten	Schoonmaak kosten
ter vergelijking	5.1.1C				
26-7-2016					
26-7-2017					
26-7-2018					

Expertiserapport - 1

Dossiernr. 4029405



Zwolle
5 september 2018

Expert
5.1.2E
Onze referentie
4029405

Communicatie
5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl

Bijlagen
1

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Uw referentie : de heer 5.1.2E / de heer 5.1.2E
Projectnummer: 141.2142.90.50.080.0103
Zaaknummer 5210365

Opdrachtdatum : 14 mei 2018
Eerdere rapporten : n.v.t.

Opdrachtgever : Gemeente Utrecht
Tractieweg 2
3534 AP Utrecht

Verzoekster : Mevrouw 5.1.2E (5.1.2E) 5.1.2E 5.1.2E / Airbnb
5.1.2E
5.1.2E Utrecht

Claim : verzoek om nadeelcompensatie, voortvloeiende uit
projectwerkzaamheden 'Herstel werven'

Datum evenement : september 2018 - februari 2019

Schadebedrag : zie rapport

Lengkeek

Koggelaan 3/D
8017 JH Zwolle

Postbus 234
8000 AE Zwolle

5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 24451802

Lengkeek, Laarman & De Hosson is een maatschap bestaande uit rechtspersonen. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing; Op al onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden voor dienstverlening van de Maatschap Lengkeek, Laarman & De Hosson (AV 2012-01) van toepassing.



Naar aanleiding van uw opdracht hebben wij een onderzoek ingesteld naar de op het voorblad genoemde kwestie.

Algemeen

De werven aan de Oude- en Nieuwegracht vormen het bruisende middelpunt van Utrecht. Ze zijn de ziel van de stad, maar ook kwetsbaar. Om de werven voor de toekomst te behouden heeft de gemeente Utrecht een grote operatie opgezet om ze weer in goede staat terug te brengen. Mevrouw 5.1.2E 5.1.2E exploiteert een luxe locatie via Airbnb en heeft een verzoek ingediend voor nadeelcompensatie, omdat zij omzetverlies heeft geleden en/of zal lijden als gevolg van de herstelwerkzaamheden aan de werven.

Betrokken partijen

Opdrachtgever is Gemeente Utrecht
Contactpersoon is de heer 5.1.2E
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Verzoekster is mevrouw 5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E Utrecht

Werkzaamheden

In 2008 verrichtte de gemeente onderhoudswerkzaamheden aan de werven. Hieruit bleek dat het metselwerk op sommige plekken in slechte staat was. Ook bleek dat de houten fundering aan het weggroten was. Dit kan voor onveilige situaties zorgen en daarom heeft de gemeente het noodzakelijk geacht de herstelwerkzaamheden uit te voeren.

Aan de Oudegracht worden de walmuren hersteld. Dit houdt in dat de walmuren en de oude fundering vervangen worden door stalen damwanden en nieuw metselwerk met authentieke uitstraling. De aannemer werkt per rak, dat is een stuk gracht tussen twee bruggen in.

De werkzaamheden ter hoogte van de plaats waar de verzoekster is gevestigd, Rak 11 oostzijde, zullen gestart worden zodra het werk aan de westzijde van Rak 11 is afgerond en de bouwvakvakantie afgelopen is, eind augustus 2018. De verwachting is dat de werkzaamheden in februari 2019 afgerond worden. De werf is ter plaatse smal. De werkzaamheden zullen naar verwachting overlast opleveren vanwege geluid, uitzicht en beperkte toegankelijkheid.



Procedure ten aanzien van de behandeling van het verzoek

Wij hebben op 12 juni 2018 een bezoek gebracht aan het bedrijf van verzoekster en met mevrouw 5.1.2E gesproken en verzoekster heeft kunnen toelichten hoe haar bedrijfsvoering is getroffen door de werkzaamheden. Bovendien hebben wij na ons bezoek nog veelvuldig telefonisch- en mailcontact gehad met verzoekster.

Bevindingen

Volgens verzoekster heeft zij tijdens de werkzaamheden aan de westzijde van het rak gemerkt dat er klachten kwamen van gasten over de geluids- en stankoverlast. Ze heeft in overleg met de organisatie Airbnb haar (positieve) ratings kunnen behouden, maar ze maakt zich grote zorgen omtrent de komende werkzaamheden, die zich aan de oostzijde, de kant waar de verhuurde locatie is gevestigd, uitgevoerd gaan worden. Een aanhoudende klachtenstroom zal ongetwijfeld leiden tot negatieve reviews en de ratings bij Airbnb verlagen. Dit zal een langdurige inkomstensdaling tot gevolg kunnen hebben.

In overleg met de heer 5.1.2E 5.1.2E projectmanager van de werkzaamheden aan de werven, is een nauwkeurige planning gemaakt van de werkzaamheden in september 2018 tot en met februari 2019. Om schade op langer termijn te vermijden is besloten dat de verhuur gedurende de periode september 2018 t/m februari 2019 wordt gestaakt. Van belang daarbij is dat boekingen normaal gesproken een zekere tijd van tevoren worden gedaan. Hoe eerder redelijk nauwkeurig is vast te stellen wanneer de werkzaamheden afgerond worden, hoe eerder boekingen weer aangenomen kunnen worden en hoe beperkter het aanloopverlies na februari 2019 zal worden.

Gemeente Utrecht heeft op 8 maart 2018 besloten het aantal overnachtingen voor verhuur aan toeristen of bezoekers van de stad te maximeren op 60 per jaar. Het besluit betreft echter woningen die geheel worden verhuurd, waarbij de eigenaar meestal elders verblijft en niet in de woning aanwezig is tijdens de verhuring. In deze casus wordt echter de werfkelder verhuurd en is verzoekster met haar kinderen de bewoonster van de begane grond en verdieping.

Aansprakelijkheid of nadeelcompensatie

De gemeente neemt (rechtmatige) besluiten die vanuit het openbare belang nodig zijn. De gevolgen van die rechtmatige besluiten pakken soms nadelig uit voor inwoners of andere mensen in de stad. Is dit nadeel te groot, dan kan om een (gedeeltelijke) nadeelcompensatie verzocht worden. In deze kwestie zijn wij uitgegaan van het stelsel van nadeelcompensatie omdat niet is gebleken dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld.

Risico-aanvaarding

Verzoekster woont sinds 2006 op de locatie 5.1.2E 5.1.2E In 2015 is begonnen met verhuur van de werfkelder via Airbnb. Volgens verzoekster verloopt de exploitatie via de onderneming Jimble & Nini.



In deze onderneming exploiteert verzoekster op beperkte schaal al haar activiteiten, o.a. op het gebied van fotografie, podiumkunst en andere creatieve uitingen.

Verzoekster stelt nagenoeg volledig afhankelijk te zijn van de inkomsten uit verhuur van de werkelder, mede omdat **2.E**. Zonder inkomsten zal zij naar haar verwachting niet in staat zijn de kosten van de woning te betalen en dient ze met haar kinderen elders woonruimte te zoeken.

Sinds 2008 is duidelijk dat er werkzaamheden aan de werven noodzakelijk zijn. In 2012 is de omgevingsvergunning verleend. Volgens de heer **5.1.2E** was pas na 2015 duidelijk wanneer en op welke wijze de werkzaamheden aan rak 11 plaats zouden vinden. Overigens wordt nog steeds geëxperimenteerd met alternatieve herstelwijzen, die minder overlast zullen veroorzaken.

Omvang van de schade

Door de overlast vanwege werkzaamheden kunnen minder reserveringen worden geboekt en wordt er minder omzet gerealiseerd. Er is dus sprake van omzetsderving en daaruit voortvloeiende winstderving.

Wij hebben een analyse gemaakt van de omzetontwikkeling in de afgelopen jaren (t/m juli 2018). Daartoe maakten wij gebruik van de maandelijkse omzetoverzichten van de organisatie Airbnb, zoals verzoekster die heeft verkregen aan het administratiesysteem. Het overzicht met jaaromzetten en aantal overnachtingen is toegevoegd als **bijlage 1**.

Wij merken op dat de inschatting van de omvang van de schade gebaseerd is op de aanname dat de reserveringen die al geplaatst zijn vanaf september 2018, door verzoekster geannuleerd worden. Bovendien zullen er naar verwachting geen nieuwe reserveringen aangenomen worden. Verder is er van uitgegaan dat de werkzaamheden eind februari 2019 afgerond zijn. Beide factoren zijn nog deels onzeker. De omvang van de schade is dus deels gebaseerd op aannames van gebeurtenissen in de toekomst.

Schadebedrag

Wij ontvingen van verzoekster:

- De aangifte Inkomstenbelasting over 2016
- Overzicht van maandelijkse omzetten vanaf 2013 t/m juli 2018

Brutowinst

De schade dient berekend te worden op basis van de brutowinst. Dit betreft de omzet verminderd met de direct aan de omzet gerelateerde kosten, zoals inkoop van voedingsmiddelen en schoonmaakkosten. Door verzoekster zijn de variabele kosten per verblijf inzichtelijk gemaakt. Deze kosten zijn uiteraard in mindering gebracht op de omzetsderving.



Normaal Maatschappelijk Risico

Nadeelcompensatie is aan de orde bij schade als gevolg van infrastructurele maatregelen. Denk aan het opbreken van straten, het afsluiten van bruggen of het onbevaarbaar worden van waterwegen. Daardoor kan schade worden toegebracht, bijvoorbeeld aan winkels die tijdelijk ontoegankelijk worden. Onder omstandigheden hebben burgers of ondernemers dan recht op nadeelcompensatie.

Indien de activiteiten nodig zijn voor onderhoud of voor een goede infrastructuur, zal de daardoor veroorzaakte schade in het algemeen niet vergoed worden: iedereen wordt wel eens met schade van dergelijke werkzaamheden geconfronteerd.

Het wordt anders indien een bedrijf of persoon verhoudingsgewijs zwaar wordt getroffen. In zulke situaties worden de nadelen van het overheidsoptreden erg ongelijk verdeeld, of, anders gezegd, wordt het gelijkheidsbeginsel bij het dragen van publieke lasten geweld aangedaan.

Een bijzondere eigenschap van de aansprakelijkheid op grond van het gelijkheidsbeginsel is dat de vergoedingsplicht van de overheid in de regel niet op de volledige schade ziet. Alleen *onevenredige* schade hoeft te worden vergoed.

Bij veel toegepaste methoden is vooral de relatieve omvang van de omzetsderving relevant om te bepalen of de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt. Gemeente Utrecht heeft in een vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010 besloten dat de drempelafrek in Utrecht dient te worden vastgesteld op 15% van de omzet in een kalenderjaar.

Op 20 juli jl. is de Handleiding nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen door de Ministers Dekker en Ollongren aangeboden aan de Tweede Kamer. In deze Handleiding wordt een nieuwe methodiek voorgesteld voor de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico. Het daarbij geïntroduceerde forfait houdt o.a. rekening met de kostenstructuur van een bedrijf.

Advies

Het totale omzetverlies van verzoekster als gevolg van de werkzaamheden aan de werven in Rak 11 is t/m februari 2019 ingeschat op een bedrag van € 5.1.1C. De te verwachten jaaromzet is gebaseerd op de omzet in de vergelijkbare periodes in 2017. De omzet over de maanden januari t/m juli 2018 komt namelijk nagenoeg overeen aan de omzet in de vergelijkbare periode van 2017. De jaaromzet over 2017 bedraagt € 5.1.1C, zodat het omzetverlies afgerond 45% van de jaaromzet bedraagt. Daarmee komt het omzetverlies ruim boven de drempel van 15% uit, zodat er sprake is van een onevenredig nadeel.

Op basis van hetgeen hiervoor is beschreven adviseren wij u aan verzoekster voor de periode september 2018 t/m februari 2019, bij wijze van voorschot, een tegemoetkoming voor nadeelcompensatie toe te kennen ter grootte van € 5.1.1C. Deze is als volgt berekend:

Schadeperiode sept/feb

Omzetverlies

Forfait

Van

Wordt

In aanmerking te nemen omzetverlies

Belangpercentage/brutowinst

Tegemoetkoming nadeelcompensatie

5.1.1C

Voor nadere toelichting beschikbaar,

Lengkeek

Gemeente Utrecht
Stadsbedrijven
Tractieweg 2
3534 AP Utrecht



Rotterdam
27 februari 2019

Uw referentie:
de heer 5.1,2E
de heer 5.1,2E
project Wal en Kluisuren

Onze referentie:
5.1,2E
5.1,2E

Communicatie:
5.1,2E
5.1,2E @lengkeek.nl

Onderwerp:
Verzoek nadeelcompensatie Ele Tio Fermin, Oudegracht 211, 3511 NH Utrecht
d.d. 12 december 2017

Geachte heer 5.1,2E en heer 5.1,2E

In aansluiting op onze berichten van 22 december 2017, 23 maart 2018 heeft u ons op 5 september 2018 verzocht een eindadvies op te stellen met betrekking tot het nadeel van verzoekster t/m augustus 2018. Dit advies hebben wij op 18 oktober 2018 met u gedeeld. U hebt dit advies voorgelegd aan (de advocaat van) de verzoeker, waarna aanvullende zienswijzen en informatie is aangeleverd door de advocaat van de heer 5.1,2E 5.1,2E. Naar aanleiding hiervan hebben wij ons advies van 18 oktober 2018 op de volgende punten aangevuld:

- De norm-periode is aangepast en opgeknipt in twee periode voor een betere aansluiting bij de (hypothetische) omzetontwikkeling. Hierbij is de norm-omzet bepaald over de periode januari 2017 tot en met maart 2017 voor de bepaling van de schade in de vergelijkbare periode in 2018. De overige maanden in de schadepriode zullen worden afgezet tegenover de maanden in 2016;
- De definitieve cijfers 2017 zijn gehanteerd, welke (licht) afwijken van de eerder aangeleverde concept cijfers.

U heeft ons verzocht de werkzaamheden te beperken tot het uitvoeren van een berekening van het mogelijk nadeel. U gaf aan zelf een oordeel te vormen omtrent de hoogte van de omzetrempel. Hierdoor hebben wij de hoogte van de drempel voor het eerste jaar van de reconstructiewerkzaamheden, conform uw beleid, gehandhaafd op 15%. Op uw verzoek hebben wij de drempel voor de periode juli tot en met augustus 2018 (de maanden die in het 2^e jaar vallen) op 8% gesteld.

Lengkeek

Admiraliteitskade 72
3063 ED Rotterdam

Postbus 4264
3006 AG Rotterdam

5.1,2E
5.1,2E @lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 24451802

Lengkeek, Laarman & De Hosson is een maatschap bestaande uit rechtspersonen. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing; Op al onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden voor dienstverlening van de Maatschap Lengkeek, Laarman & De Hosson (AV 2012-01) van toepassing.



Voor aspecten van algemene aard verwijzen wij naar onze eerdere berichten van 22 december 2017, 23 maart 2018 en 18 oktober 2018. Wij ontvingen de definitieve jaarcijfers over 2017 (verbeterde versie t.o.v. eerder ontvangen concepten) van de accountant van verzoekster, de heer ^{5.1.2E} van MKR Administratie te Nieuwegein.

Jaarcijfers

In het hiernavolgende overzicht zijn de jaarcijfers verwerkt.

jaarcijfers	2013	2014	2015	2016	2017	2013-2017
omzet	5.1.1C					
inkoopwaarde						
brutomarge						
in procenten						

De brutomarge bedraagt in de afgesloten jaarrekeningen tussen de 67,1% en 73,5%. In 2016 is deze marge onverklaarbaar hoger (73,5%), terwijl ook de personeelskosten in 2016 aanmerkelijk hoger zijn. De accountant en verzoeker hadden hiervoor destijds nog geen verklaring. Inmiddels is sprake van een ander administratiekantoor. Er wordt verondersteld dat er sprake is van een aantal omissies in eerdere verslaggeving. Voorts is afscheid genomen van een (betaalde) bedrijfsleider en bemoeit de eigenaar zich dagelijks weer meer met de bedrijfsvoering. Wij gaan uit van een gemiddelde brutomarge van 70%.

Bepaling norm-periode

Aan de hand van de omzetcijfers, zoals opgenomen in de jaarrekeningen, is over 2013 t/m 2016 te concluderen dat de omzet een dalende trend vertoont. Dat betekent dat wij voor de bepaling van de normomzet normaliter uitgaan van de 12 maanden voorafgaande aan de periode van overlast en omzetzetting en niet van de gemiddelde omzet over de afgelopen 3 jaren. Rekening houden met een gemiddelde omzet zou geen recht doen aan de trend die zichtbaar is.

Doordat een belangrijk deel van de omzet van het restaurant afhankelijk is van het terras, alsmede het terrasweer, hebben wij rekening gehouden met de situatie dat de terrasperiode van 2018 zich beter laat vergelijken met 2016 in plaats van 2017.



Wij zien in de omzetgegevens per maand over 2015, 2016 en 2017 sterke schommelingen. Wij zijn geïnformeerd door (de advocaat van) de verzoeker dat de fluctuaties onder andere worden verklaard door de nieuwe inzet van hem en het personeel om zijn restaurant zo goed mogelijk te laten draaien. Dit effect is pas zichtbaar na het eerste kwartaal van 2016.

Daarom hanteren wij een norm-periode van april 2016 tot en met maart 2017. Wij hebben dan ook de eerder geconstateerde dalende trend niet verder meegenomen in de definiëring van de norm-omzet.

Berekening Omzetderving

Doordat de reconstructiewerkzaamheden langer duren dan een jaar, heeft u ons verzocht om voor het tweede jaar een drempel te hanteren van 8%. Op basis hiervan hebben wij ook de omzetderving opgesplitst in twee perioden. Omdat in het tweede jaar voor een periode van twee maanden hinder wordt ondervonden, hebben wij de drempel pro-rato toegerekend aan die periode (2/12 jaar).

Aan de hand van onze analyse van de omzetontwikkeling ramen wij de omzetderving over de periode juli 2017 t/m juni 2018 op afgerond € 5.1.1C en over de periode juli 2018 t/m augustus 2018 op afgerond € 5.1.1C. De vermeende schade in september 2016 hebben wij niet in de periode van omzet betrokken omdat aangeleverde onderbouwing niet boven de drempel uitkomt. Hierdoor is het saldo aan vermeende schade in september 2016 beperkt, echter zou wel een volledige maand aan drempel in mindering gebracht worden. Per saldo zou dit dus nadeliger uitwerken voor verzoeker.

Berekening te hanteren drempels

De norm-omzet over de periode april 2016 t/m maart 2017 bedraagt afgerond € 5.1.1C. De 15% drempel over de jaaromzet voor het 1^e jaar bedraagt dan € 5.1.1C. Voor de periode juli 2018 t/m augustus 2018 wordt de 8% jaardrempel € 5.1.1C. Bij een pro-rato toepassing over de periode van hinder, wordt de drempel derhalve € 5.1.1C (2/12 x € 5.1.1C).

Berekening tegemoetkoming voor nadeelcompensatie

	jul 17 - jun 18	jul 18 - aug 18
Raming totale omzetderving	€ 5.1.1C	
Drempel van 15% / 8%	€	
Overschrijding van de drempel	€	
De brutomarge ramen wij op		
Zodat de nadeelcompensatie uitkomt op afgerond	€	

In eerste instantie raamden wij over de periode juli 2017 t/m maart 2018 een nadeelcompensatie van € 5.1.1C. Naar aanleiding van een lagere gerealiseerde omzet dan geraamd, een langere periode van nadeelcompensatie en een hoger percentage brutowinst is de nadeelcompensatie in onze tussentijdse rapportage van 23 maart 2018 verhoogd naar € 5.1.1C.



Wij adviseren u de uiteindelijke nadeelcompensatie over de periode juli 2017 t/m augustus 2018 vast te stellen op € 5.1.1C

Wij hebben begrepen dat u reeds € 5.1.1C als voorschot hebt uitgekeerd/verrekend. Dit bedrag dient dan ook in mindering gebracht te worden op de hiervoor berekende € 5.1.1C

Voor nadere toelichting beschikbaar,

Met vriendelijke groet,
Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.

Bijlage(n):

Ele Tio Fermin
T.a.v. de heer 5.1.2E
Oudegracht 211 aan de werf
3511NH Utrecht

5.1.2E

Behandeld door 5.1.2E
Dossiernummer 2017-005
E-mail 5.1.2E@utrecht.nl
Bijlage(n) Adviesrapport d.d. 270219

Datum 19 maart 2019
Ons kenmerk 5009887/3
Onderwerp Besluit nadeelcompensatie Ele Tio Fermin

Uw kenmerk
De e-mail van 12 december 2017

Verzonden 19 maart 2019
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer 5.1.2E 5.1.2E

Uw verzoek om nadeelcompensatie

In de e-mail van 12 december 2017 verzoekt uw boekhouder, de heer 5.1.2E van MKR administraties, namens u, om nadeelcompensatie voor de door u geleden en (vanaf dat moment) nog te leiden omzetzerving vanwege de reconstructiewerkzaamheden aan de wal- en kluismuren nabij uw restaurant Ele Tio Fermin aan de Oudegracht 211 a/d werf (rak 11) in Utrecht. In het daarbij behorende formulier van 12 december 2017 geeft u aan dat de omzet van uw horecabedrijf is gedaald sinds de aanvang van de betreffende reconstructiewerkzaamheden en dat door de toenemende kosten, de schulden van uw bedrijf hoog zijn opgelopen. U heeft tevens verzocht om een voorschot op de toe te kennen nadeelcompensatie.

De gemeente Utrecht voert deze reconstructiewerkzaamheden uit vanuit zijn publieke taak en in het kader van het algemeen belang. Voor deze reconstructiewerkzaamheden is op 10 december 2012 een (thans onherroepelijke) omgevingsvergunning verstrekt. De reconstructiewerkzaamheden moeten derhalve als rechtmatig handelen worden aangemerkt.

Adviezen inzake bevoorschotting

Naar aanleiding van uw verzoek om nadeelcompensatie, de daarbij overgelegde jaarrekeningen van 2014, 2015 en 2016, de periode-overzichten van 2016 en 2017, het crediteurenoverzicht en de bijlagen bij dit crediteurenoverzicht hebben wij het adviesbureau Lengkeek opgedragen om te adviseren over een eventueel recht op nadeelcompensatie. Het adviesbureau Lengkeek (hierna: de adviseur) heeft zijn adviezen uitgebracht op 22 december 2017 en 23 maart 2018.

De adviseur heeft de causaliteit tussen de reconstructiewerkzaamheden en de geleden en (vanaf dat moment) nog te lijden omzetzerving vastgesteld en berekeningen gemaakt van de geraamde omzetzerving tijdens de reconstructiewerkzaamheden en de omvang van de toe te kennen nadeelcompensatie. Het adviesrapport en een overzicht met de fiscale cijfers is u reeds eerder in het kader van de bevoorschotting toegezonden.

Datum 19 maart 2019
Ons kenmerk 5009887/3

Voorschot 1 en 2

Op basis van de door uw boekhouder aangeleverde bewijsstukken van de oplopende schulden en de urgentie daarvan, hebben wij u 2 voorschotten toegekend.

Via onze brieven van 25 januari 2018 (kenmerk 5009887/1) en 29 maart 2018 (kenmerk 5009887/2) hebben wij de bevoorschotting van respectievelijk € 5.1.2F (voorschot 1) en € 5.1.2F (voorschot 2), aan u bevestigd en rechtstreeks aan u overgemaakt. In totaliteit is u een bevoorschotting van € 5.1.2F verstrekt.

Definitief advies inzake nadeelcompensatie

De adviseur (Lengkeek) heeft op 18 oktober 2018 zijn eindadvies uitgebracht over de aan u toe te kennen nadeelcompensatie.

In zijn advies heeft de adviseur betrokken:

- het adviesrapport van Friedeberg Consultancy in het kader van een levensvatbaarheids-onderzoek d.d. 24 januari 2018, waarin geadviseerd wordt om een BBZ-lening aan u te verstrekken;
- de van uw boekhouder ontvangen aanvullende omzetcijfers t/m augustus 2018 alsmede de concept jaarcijfers over 2017 (*i.c. de verbeterde versie t.o.v. het eerder ontvangen concept*).

De adviseur stelt:

- uit de jaarrekeningen blijkt dat uw omzet over 2013 t/m 2016 –de jaren voorafgaande aan de werkzaamheden– een dalende trend vertoont;
- om voldoende rekening te houden met deze dalende trend, die los staat van het nadeel dat u heeft geleden door de reconstructiewerkzaamheden, dient bij de bepaling van de norm(referentie)omzet te worden uitgegaan van de omzet in de 12 maanden direct voorafgaande aan de periode van feitelijke overlast (start werkzaamheden) en niet van de gemiddelde omzet over de afgelopen 3 jaren;
- de norm(referentie)omzet over de 12 maanden direct voorafgaande aan de periode van overlast (juli 2016 t/m juni 2017) bedraagt afgerond € 5.1.2F;
- de door u geleden omzetederving over de periode juli 2017 t/m juni 2018 bedraagt afgerond € 5.1.2F en over de periode juli 2018 t/m augustus 2018 afgerond € 5.1.2F;
- de over de norm(referentie)omzet gehanteerde drempel van 15% resulteert voor de periode juli 2017 t/m juni 2018 in € 5.1.2F en de daarover gehanteerde drempel van 8 % voor de periode van juli 2018 t/m augustus 2018 in € 5.1.2F ($2/12 \times € 5.1.2F$);
- de overschrijdingen van de voor beide perioden vastgestelde drempelbedragen bedragen € 5.1.2F respectievelijk € 5.1.2F derhalve in totaal afgerond € 5.1.2F;
- de toepassing van de geldende bruto-winstmarge (70%) over beide perioden resulteert in € 5.1.2F respectievelijk € 5.1.2F derhalve in totaal € 5.1.2F – aan vergoedbare nadeelcompensatie.

Voornemen besluitvorming en zienswijze

Omdat wij geen aanleiding zagen om het advies van de adviseur niet over te nemen hebben wij u van ons voornemen in kennis gesteld om als volgt te besluiten:

- voor de perioden van 1 juli 2017 tot 1 juli 2018 (12 maanden) een drempel van 15% en voor de maanden juli en augustus 2018 een drempel van 8% te hanteren;

Datum 19 maart 2019
Ons kenmerk 5009887/3

Verrekening en betaalbaarstelling nadeelcompensatie

De voorgenomen verrekening van de vast te stellen nadeelcompensatie met de eerder via de afdeling Werk & Inkomen verleende bedrijfskredieten betekent dat de facturen van uw overige crediteuren niet kunnen worden voldaan en daarmee de continuïteit van uw onderneming in steeds groter gevaar komt. U verzoekt derhalve om de vast te stellen nadeelcompensatie zo spoedig mogelijk rechtstreeks aan u betaalbaar te stellen.

Onze reactie

Overlast voor de schadeperiode en dalende trend

De berekende norm-omzet van € 5.12F sluit aan bij de laatste omzetgegevens die wij van uw boekhouder hadden ontvangen. Mogelijk dat deze gegevens nog in een later stadium zijn gewijzigd. De jaarrekening 2017 was immers nog niet definitief ten tijde van het opstellen van het eindadvies. Wij hebben u dan ook met betrekking tot de gerealiseerde maandomzetten in de gelegenheid gesteld om uw definitieve gegevens aan te leveren zodat wij deze bij een eventuele herberekening van de norm-omzet kunnen meenemen. Deze gegevens heeft u op 12 februari 2019 schriftelijk aangeleverd. In uw nadeelcompensatieverzoek van 12 december 2017 is eenduidig als schadeveroorzakende periode het tijdvak vanaf juli 2017 aangegeven. In onze aansluitende contacten met u en uw advocatenkantoor, is uitgegaan van juli 2017 als startpunt van opgetreden schade. In uw zienswijzen in het kader van de bevoorschotting op 25 januari 2018 en 29 maart 2018 zijn ten aanzien hiervan ook geen opmerkingen en/of voorbehouden gemaakt. De periode voor nadeelcompensatie vangt ons inziens dus aan op 1 juli 2017.

Wel is het zo dat, zoals gebruikelijk in het project 'wal- en kluismuren', ook in uw geval specifieke voorbereidingswerkzaamheden hebben plaats gevonden gedurende 3 weken in de maand september 2016. In deze periode van 3 weken zijn damwanden geplaatst ter voorbereiding van de feitelijke reconstructie. Omdat het klimaat in september 2016 juist bijzonder geschikt was voor terrasgebruik – zonuren:210.8 en temperatuur:17.3 (KNMI) – kunnen wij ons voorstellen dat deze specifieke voorbereidingswerkzaamheden een extra nadelig effect op uw omzet hebben gehad. Wij zijn dan ook bereid om eventuele nadelige effecten hiervan in de herberekening van de norm-omzet mee te nemen en u heeft daartoe eveneens op 12 februari 2019 de vereiste omzetgegevens schriftelijk aangeleverd.

Echter, uit de aangeleverde omzetgegevens blijkt niet dat ten opzichte van dezelfde periode in 2015 sprake is van omzetzakelijkheid. Sterker, de omzetcijfers in het 4^e kwartaal 2016 zijn zelfs aanmerkelijk hoger dan in het 4^e kwartaal 2015. In een door ons gevraagde reactie hierop geeft u op 20 februari 2019 aan dat het ontbreken van financieel nadeel in de betreffende periode niets afdoet aan de start van overlast per september 2016 (en de gevolgen daarvan). De verklaring voor het uitblijven van omzetzakelijkheid is volgens u gelegen in het feit 'dat uw cliënt zich met zijn personeel in het jaar 2016 weer opnieuw heeft ingezet om zijn restaurant zo aantrekkelijk mogelijk te maken en goed te laten draaien'. Uw inzet om uw bedrijfsvoering te optimaliseren valt echter onder uw verantwoordelijkheid als ondernemer. Een ondernemer dient in dat verband ervoor zorg te dragen dat zijn eventuele nadeel en schade, door welke oorzaak dan ook, zoveel mogelijk beperkt blijft. Die inspanningsverplichting is inherent aan het ondernemersrisico. De wijze waarop een ondernemer zijn inspanningsverplichting oppakt, b.v. door personele maatregelen dan wel publicitaire investeringen, is aan hem. Mocht desondanks toch sprake zijn van een vergoedbaar nadeel (omzetzakelijkheid), dan zal dit meegenomen kunnen worden in de vast te stellen nadeelcompensatie.

- op basis van uw omzetterderving over de periode van juli 2017 tot begin september 2018 de aan u vergoedbare nadeelcompensatie vast te stellen op een bedrag van € 5.1.2F ;
- de door Berculo advocaten gefactureerde kosten van rechtsbijstand ad € 5.1.2F (excl. BTW) volledig aan u te vergoeden en daartoe een bedrag van € 5.1.2F (incl. BTW) aan u betaalbaar te stellen.

Wij hebben u op 1 en 5 november 2018 per email zowel het eindadvies van de adviseur als ons concept-besluit nadeelcompensatie verstrekt, ten einde uw zienswijze hierover te vernemen. Wij hebben uw zienswijze via Berculo advocaten op 26 november 2018 per email ontvangen.

Hierna zullen wij op de verschillende punten in uw zienswijze ingaan.

Zienswijze: normomzet

Overlast voor de schadepriode en dalende trend

Uw advocaat (hierna u) merkt op dat het totaal van de gerealiseerde maandomzetten in het eindrapport van de adviseur moet resulteren in een totaalbedrag van € 5.1.2F in plaats van € 5.1.2F

Het eindadvies van de adviseur hanteert als normomzet de omzet over de maanden juli 2016 tot en met juni 2017. U kunt zich voor wat de periode betreft hierin vinden, maar niet met het daaruit voortvloeiende bedrag aan omzet. Het is volgens u niet juist te spreken van een (algemeen) dalende trend in uw omzet op grond van een lagere omzet in 2016 dan in de jaren daarvoor. De omzet van het jaar 2016 is namelijk volgens u reeds vanaf september 2016 negatief beïnvloed omdat vanaf dat moment voorbereidende werkzaamheden aan de kade zijn gestart ten behoeve van de eigenlijke reconstructie. U geeft daarmee aan dat ook voor het tijdvak van juli 2017 sprake was van overlast, namelijk vanaf september 2016. Dit zou aanleiding moeten zijn voor verlaging van de gehanteerde drempel van 15%.

Aanpassing norm-omzet met 10%

Gelet op het voorgaande stelt u tevens voor om de norm-omzet niet te bepalen op de gerealiseerde omzetten van juli 2016 t/m juni 2017, maar de norm-omzet per 1 september 2016 met 10% te verhogen. Uw voorstel is om de norm-omzet derhalve aan te passen naar € 5.1.2F

Meewegen weersomstandigheden

Het is u niet duidelijk op welke wijze het adviesrapport rekening houdt met de zonnige maanden van 2018? Deze maanden zouden immers moeten leiden tot bijstelling van de omzetterderving naar boven.

Aanpassing jaaromzetten aan de landelijke omzetontwikkelingen in de horeca (CBS-trendcijfers)

U vindt dat het rapport bij het vaststellen van de norm-omzet onvoldoende rekening houdt met de positieve landelijke CBS-trendcijfers voor de horeca en deze dus te laag is vastgesteld.

Deskundigenvergoeding

U bent van oordeel dat het door de aard van uw nadeel noodzakelijk was dat de boekhouder maatwerk moest leveren en het dus niet redelijk is dat zijn kosten niet worden vergoed.

Wij kunnen uit de omzetgegevens van deze periode slechts vaststellen dat geen sprake is van enig financieel nadeel. Toepassing van de drempel is dan ook niet aan de orde.

De omzetgegevens in de periode van 3 weken in de maand september 2016 geven ons dan ook geen aanleiding voor een herberekening van de norm-omzet. De omzeteffecten leiden niet tot een hogere omzet in 2016 ten opzichte van de daaraan voorafgaande jaren 2014 en 2015. Wij stellen vast dat sprake blijft van een dalende omzet in 2016 en daarmee van een dalende trend. Om deze reden zien wij geen aanleiding om de gehanteerde drempel van 15% naar beneden bij te stellen.

Aanpassing norm-omzet met 10%

De dalende omzet in 2017 is, naast de ingezette dalende trend, ook verklaarbaar omdat dit jaar qua weersomstandigheden een ongunstiger terrasjaar was dan 2016 en 2018.

Zoals aangegeven in ons aan u op 5 november 2018 aangeboden concept-besluit is het bij een dalende omzettrend aangewezen om als norm-omzet niet de gemiddelde omzet te hanteren van de drie jaaromzetten die vooraf gaan aan de nadeel veroorzakende overlast, maar om de direct daaraan vooraf gaande jaaromzet te nemen.

Los daarvan zien wij met name in uw maandelijkse omzetgegevens in 2016 en 2017 sterke schommelingen. Zoals u heeft aangegeven zijn die (mede) het gevolg van maatregelen die u heeft getroffen om de bedrijfsvoering te optimaliseren (b.v. inzet extra personeel). Het effect hiervan is pas zichtbaar na het eerste kwartaal van 2016. In verband hiermee zien wij aanleiding om de periode waarover de norm-omzet wordt berekend aan te passen om beter aan te sluiten bij het nadeel dat u van de omzeteffecten heeft ondervonden. Wij hebben daartoe het advies van de adviseur overgenomen om de norm-omzet te baseren op de periode van april 2016 t/m maart 2017.

De door de adviseur berekende norm-omzet over de periode april 2016 t/m maart 2017 bedraagt afgerond € 5.1,2F

Meewegen weersomstandigheden

Volgens gegevens van het KNMI is het klimaat in de jaren 2016, 2017 en 2018 bovengemiddeld warm en zonnig geweest waarbij het jaar 2018 duidelijk 'piekt'. Het aantal warme tot tropische dagen (temperatuur) is in de jaren 2016 en 2017 vergelijkbaar. Ook het aantal zonuren is in beide jaren vergelijkbaar en in 2016 zijn met name de maanden september en december uitschieters naar boven. De neerslagcijfers (regen) laten zien dat in de zomermaanden in 2017 aanmerkelijk meer neerslag is gevallen dan in de zomermaanden in 2016 en 2018, waarbij 2018 het droogst was. Overall is het jaar 2017 daarmee het meest ongunstige terrasjaar geweest.

In verband hiermee is de omzet voor 2018 gelijk gehouden aan 2016 en geen additionele correctie toegepast op 2018 wegens betere weersomstandigheden. Bovendien is het redelijk om de omzet over 2017 lager op te nemen.

Wij zien geen aanleiding om de norm-omzet vanwege weersomstandigheden aan te passen c.q. te corrigeren.

Aanpassing jaaromzetten aan de landelijke omzetontwikkelingen in de horeca (CBS-trendcijfers)

Over 2014 signaleert CBS een landelijke omzetstijging van 6,6% terwijl uw onderneming een omzetsdaling van 1% laat zien. Over 2015 signaleert CBS een landelijke stijging van 7,5% en laat uw onderneming een daling van maar liefst 18% zien.

Datum 19 maart 2019
Ons kenmerk 5009887/3

De rapportage van Friedeberg BBZ meldt hieromtrent:

"Aangezien in voorgaande jaren een duidelijke en aanzienlijke afwijking van de CBS-gegevens zichtbaar is voor Ele Tio Fermin, vinden wij het niet waarschijnlijk dat Ele Tio Fermin in 2017 en 2018 wel een omzetontwikkeling had laten zien conform het CBS".

Op grond hiervan hebben wij de CBS-trendcijfers niet meegenomen in onze analyse.

Deskundigenvergoeding

Wij blijven van oordeel dat de door ons gevraagde financiële gegevens niet zodanig bijzonder of buitensporig zijn dat niet mag worden verondersteld dat het leveren dan wel beschikbaar hebben van deze gegevens niet tot uw reguliere verantwoordelijkheid als ondernemer behoort.

Verrekening en betaalbaarstelling nadeelcompensatie

Met betrekking tot de feitelijke betaalbaarstelling merken wij het volgende op.

U heeft via 2 voorschotten reeds een bedrag van € 5.12F van de gemeente Utrecht ontvangen. Dit bedrag zal worden verrekend met de aan u betaalbaar te stellen nadeelcompensatie.

Op grond van het Besluit Bijstand voor Zelfstandigen (BBZ) zijn aan u 2 kredieten verleend waarvan het 2^e krediet/bedrijfskapitaal bij besluit van 9 februari 2018, kenmerk 207588612, is toegekend. In dit besluit is als verplichting opgenomen dat, zodra nadeelcompensatie op een hoger bedrag wordt vastgesteld dan € 9.000,00, het meerdere moet worden aangewend voor de aflossing van krediet 2. Van de mogelijkheid om tegen het besluit tot toekenning van krediet bezwaar en aansluitend beroep in te stellen, is door of namens u geen gebruik gemaakt. Het besluit van 9 februari 2018 is hierdoor, na het verstrijken van de geldende bezwaartermijn, onherroepelijk geworden.

Dit betekent dat in het kader van dit nadeelcompensatiebesluit voor verrekening geen vergoedbare omzetzijdering aan u betaalbaar kan worden gesteld. Wij verwijzen u voor wat betreft de wijze van verrekening naar de uitvoerende afdeling Werk & Inkomen.

Tenslotte merken wij op dat ons ten aanzien van de door de adviseur gehanteerde bruto-winstmarge van 70% niet van zodanig bijzondere omstandigheden is gebleken –ook niet in uw reactie– dat hantering van een hogere marge is gerechtvaardigd.

Aanvullend advies inzake nadeelcompensatie

De adviseur (Lengkeek) heeft naar aanleiding van uw zienswijzen op 26 november 2018 en 12 en 20 februari 2019, zijn aanvullend advies over de aan u toe te kennen nadeelcompensatie op 27 februari 2019 uitgebracht. In dit advies zijn aanpassingen voorgesteld ten behoeve van de berekening van de vast te stellen nadeelcompensatie.

De adviseur stelt:

- uit de jaarrekeningen blijkt onverkort dat uw omzet over 2013 t/m 2016 –de jaren voorafgaande aan de werkzaamheden– een dalende trend vertoont;
- rekening houdend met deze dalende trend, die los staat van het nadeel dat u heeft geleden door de reconstructiewerkzaamheden, en om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de voor u nadelige omzeteffecten, dient de norm(referentie)omzet in uw geval te worden bepaald op de periode april 2016 t/m maart 2017;
- de norm(referentie)omzet over de periode april 2016 t/m maart 2017 bedraagt afgerond € 5.12F ;

- de door u geleden omzetsderving bedragen over de periode juli 2017 t/m juni 2018 afgerond € 5.1.2F en over de periode juli 2018 t/m augustus 2018 afgerond € 5.1.2F
- de over de norm(referentie)omzet gehanteerde drempel van 15% resulteert voor de periode juli 2017 t/m juni 2018 in € 5.1.2F en de daarover gehanteerde drempel van 8 % resulteert voor de periode van juli 2018 t/m augustus 2018 € 5.1.2F (2/12 x € 5.1.2F);
- de overschrijdingen van de voor beide perioden vastgestelde drempelbedragen bedragen € 5.1.2F respectievelijk 5.1.2F derhalve in totaal afgerond € 5.1.2F;
- de toepassing van de geldende bruto-winstmarge (70%) over beide perioden resulteert in € 5.1.2F respectievelijk € 5.1.2F derhalve in totaal € 5.1.2F aan vergoedbare nadeelcompensatie.

Besluit

Wij stellen vast dat het door u geleden nadeel boven de drempel van het normaal maatschappelijk risico van uitkomt en dat u in de periode van 1 juli 2017 tot 1 september 2018 onevenredig nadeel heeft geleden door de nabij uw onderneming (rak 11) uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden aan de wal- en kluiswanden in opdracht van de gemeente Utrecht.

Wij besluiten als volgt:

- voor de periode van 1 juli 2017 tot 1 juli 2018 (12 maanden) een drempel van 15% en voor de periode van 1 juli 2018 tot 1 september 2018 een drempel van 8% te hanteren;
- op basis van uw omzetsderving over de genoemde tijdvakken de aan u vergoedbare nadeelcompensatie vast te stellen op in totaal € 5.1.2F conform de herberekening van de adviseur;
- na verrekening van de u voor 1 september 2018 betaalbaar gestelde bevoorschotting van € 5.1.2F de resterende betaalbaar te stellen nadeelcompensatie vast te stellen op € 5.1.2F. Hierin is een bedrag van € 5.1.2F aan wettelijke rente (8%) opgenomen welke is berekend over de periode van 1 september 2018 tot 9 maart 2019 (€ 5.1.2F + € 5.1.2F);
- gelet op het kredietbesluit van 9 februari 2018, kenmerk 207588612, de resterende betaalbaar te stellen nadeelcompensatie van € 5.1.2F aan te bieden ter verrekening in het kader van het Besluit Bijstand voor Zelfstandigen (BBZ);
- De door Berculo advocaten gefactureerde kosten van rechtsbijstand ad € 5.1.2F (excl. BTW) volledig aan u te vergoeden en aan u betaalbaar te stellen.

Nadere onderbouwing

Ons besluit is gebaseerd op de adviezen Lengkeek adviseurs d.d. 18 oktober 2018 en 27 februari 2019. Daarnaast hebben wij expliciet rekening gehouden met de door uw advocaten mr. 5.1.2E en mr. 5.1.2E van Berculo Advocaten te Utrecht in 2018 op 7 maart, 2 mei en 26 november alsmede laatstelijk op 12 en 20 februari 2019 schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen.

Wij hebben in het bijzonder rekening gehouden met de uitspraak d.d. 28 mei 2014 van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, kenmerk 201112232/1/A2 (De Wouwse Tol).

15 %-drempel

De gehanteerde drempel van 15 % vloeit voort uit vaste jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Datum 19 maart 2019
Ons kenmerk 5009887/3

Bovendien hebben wij bij besluit d.d. 14 december 2010, kenmerk BCD 10081236, de hantering van deze drempel als beleidsregel vastgelegd. Van omstandigheden die de generieke toepassing van een lagere drempel dan 15 % rechtvaardigen, lijkt in de voorliggende situatie geen sprake.

De onderhoudswerkzaamheden aan de wal- en kluismuren zijn in het directe belang (lees: voordeel), van u en de andere betrokken (horeca)ondernemers aan de Oudegracht. Bij het uitblijven van dit onderhoud is de kans reëel dat dit tot ernstige en rechtstreekse schade leidt aan werfkelders en terrassen van alle betrokken ondernemers. In dat geval zijn niet alleen (nog) ingrijpende herstelwerkzaamheden noodzakelijk maar door het uitblijven van onderhoudswerkzaamheden worden tevens onaanvaardbare veiligheidsrisico's genomen.

Afwijken 15 %-drempel wegens kostenstructuur

In de uitspraak van 28 mei 2014, kenmerk 201112232/1/A2, heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onder meer bepaald dat zowel de kostenstructuur als de brutowinstmarge van de nadeel leidende onderneming relevant zijn voor het bepalen van de te hanteren drempel.

Uw advocaat geeft aan dat in uw onderneming sprake is van een hoge kostenstructuur. In verband hiermee pleit uw advocaat voor een bijstelling van de drempel naar 2 %.

De verhouding in uw onderneming tussen constante en variabele kosten komt overeen met hetgeen in de horecabranche gebruikelijk c.q. standaard is. Dit betekent onder meer dat het aandeel variabele kosten (personeel/inkoop) hoog is ten opzichte van het aandeel constante kosten (huur, energie, rente). Een (bijbehorende) brutowinstmarge van 70 %, is een gebruikelijke marge in de horecabranche en past bij ondernemingen met een hogere kostenstructuur. Uit een specifieke vergelijking van uw omzetjaren 2013 t/m 2017 wordt dit ook bevestigd.

Bij de verschillende horecaondernemingen die in het kader van de onderhavige reconstructie-werkzaamheden verzoeken om nadeelcompensatie hebben ingediend, hebben wij consistent de 15 %-drempel gehanteerd. Gelet op het voorgaande zien wij geen aanleiding om de gehanteerde 15 %-drempel in uw geval naar beneden bij te stellen.

Afwijken 15 %-drempel wegens duur werkzaamheden langer dan 1 jaar

De herstelwerkzaamheden zijn juli 2017 gestart en begin september 2018 afgerond en hebben ruim 14 maanden in beslag genomen. De Afdeling Bestuursrechtspraak geeft aan dat voor de hantering van de drempel in het tweede jaar het aspect 'duur van de werkzaamheden' expliciet moet worden beoordeeld en onderbouwd. Dit betekent dat niet mag worden aangenomen dat de in het eerste jaar gehanteerde 15%-drempel ook zondermeer in het tweede jaar mag worden gehanteerd.

De nadeel veroorzakende werkzaamheden hebben in uw situatie ook (nog) na één jaar plaatsgevonden, namelijk twee maanden lang (*van 1 juli tot 1 september 2018*).

Hoewel deze periode in het tweede jaar relatief beperkt is gebleven, vinden wij dat voortzetting van nadeel veroorzakende werkzaamheden na één jaar voor met name ondernemingen met een hoge kostenstructuur een extra verzwarende van lasten betekent. Op grond hiervan vinden wij dat voor het door u over deze 2 maanden geleden nadeel, hantering van de 15 %-drempel onredelijk moet worden geacht zodat wij voor deze 2 maanden een drempel van 8 % drempel hanteren.

Deskundigenvergoeding (aangevraagd)

Uw advocaat heeft in zijn brief van 7 september 2018 verzocht om bij het compenseren van uw nadeel ook de deskundigenvergoedingen mee te nemen. Het betreft concreet uw kosten voor de inschakeling van een accountant en een advocaat ten bedrage van € 5.1.2F (excl. BTW).

Voor wat betreft de kosten van uw boekhouder het volgende.

De kosten van een accountant of boekhouder worden in beginsel niet vergoed, omdat een ondernemer wordt geacht zijn boekhouding op orde te hebben en zonder problemen te kunnen raadplegen en/of te overleggen. Uw boekhouding bood u niet de mogelijkheid om de door ons gevraagde gegevens te leveren zodat u noodgedwongen een accountant moest inschakelen.

De hieruit voortvloeiende kosten ad € 5.1.2F (excl. BTW) behoren dan ook tot uw ondernemersrisico en komen geheel voor uw rekening.

Een verzoek om nadeelcompensatie kan door iedere burger/ondernemer worden ingediend en hiervoor is geen specifieke deskundigheid van een juridisch adviseur nodig. Echter, indien sprake is van een situatie waarin het redelijk is dat u een juridisch adviseur (hier: advocaat) moet inschakelen om de procedure voor het verkrijgen van nadeelcompensatie (verder) te voeren en de daarvoor gemaakte kosten van juridische bijstand moeten eveneens als redelijk worden aangemerkt, dan is gehele/gedeeltelijke vergoeding daarvan mogelijk. Er is hier sprake van een dubbele redelijkheidstoets.

Berculo advocaten is door u eerst ingeschakeld nadat de gemeente u een bevoorschotting heeft toegekend. U heeft bezwaar gemaakt tegen het verstrekken van het eerste voorschot. Dit bezwaar is met name ingegeven omdat u het niet eens bent met de door ons gehanteerde 15 %-drempel. Met het oog op de complexiteit van de drempeltoepassing en de hiermee verband houdende factoren, kunnen wij ons verplaatsen in uw beslissing tot het inschakelen van juridische bijstand.

Wij vinden uw beslissing om Berculo advocaten in te schakelen dan ook redelijk en na bestudering van de facturen van Berculo advocaten komen wij tot het oordeel dat de in rekening gebracht kosten ad € 5.1.2F (excl. BTW) eveneens als redelijk moeten worden aangemerkt. Immers, de in factuur gebrachte activiteiten staan ons inziens in verband met de kostenstructuur en brutowinstmarge van uw onderneming.

Ook de in uw zienswijze van 26 november 2018 aanvullend opgevoerde kosten ad € 5.1.2F (excl. BTW) die verband houden met de juridische bijstand van Berculo advocaten in het kader van uw zienswijze van 26 november 2018, achten wij ook qua omvang redelijk. Deze worden dan ook vergoed.

Anders dan in ons op 5 november 2018 gemaakte concept-nadeelcompensatiebesluit zullen de factuurbedragen louter exclusief BTW worden vergoed. Als ondernemer heeft Berculo advocaten immers de mogelijkheid om de BTW fiscaal af te trekken.

Wij hebben in dit verband expliciet rekening gehouden met de navolgende jurisprudentie:

- AN5515, AB 1998/37, Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 1 augustus 1997;
- LJN AF7337, zaak nr. 200203851/1, Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 16 april 2003;
- LJN BA2662, zaak nr. 200603662/1, Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 11 april 2007

Datum 19 maart 2019
Ons kenmerk 5009887/3

Nadeelcompensatie voor werkzaamheden aan oostzijde rak 11

De werkzaamheden aan de westzijde van rak 11 zijn begin september voltooid. In de loop van september is gestart met de reconstructie aan de oostzijde van rak 11. Uw advocaat heeft aangegeven dat u voor het eventuele nadeel hiervan ook nadeelcompensatie wenst te ontvangen.

Wij zijn bij de projectleiding nagegaan wat het risico is dat u van deze werkzaamheden overlast of nadeel zal ondervinden. Het risico hierop wordt zeer gering geacht.

Na overleg met u en uw advocaat is afgesproken, zodra u meent dat sprake is van concreet nadeel van deze werkzaamheden, dat u hiervoor een afzonderlijk (nieuw) verzoek om nadeelcompensatie zult indienen.

Contactpersoon

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit besluit of de behandeling van uw verzoek om nadeelcompensatie, dan kunt u telefonisch contact opnemen met de heer 5.1.2E via het telefoonnummer 5.1.2E of mailen naar het e-mailadres 5.1.2E@utrecht.nl.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Utrecht,

5.1.2E

Y.A.J. Kokx

Directeur Stadsbedrijven

Bezwaarclausule

Vindt u het besluit om bepaalde reden onjuist? Dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Dit kan alleen met het digitale formulier van de gemeente. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht.

Het adres is:

Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dit besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

Gemeente Utrecht
Stadsbedrijven
Tractieweg 2
3534 AP Utrecht



Zwolle
22 december 2017

Uw referentie:
de heer 5.1.2E
project Wal en Kluismuren

Onze referentie:
5.1.2E

Communicatie:
5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl

Onderwerp:
Verzoek nadeelcompensatie Ele Tio Fermin, Oudegracht 211, 3511 NH Utrecht
d.d. 12 december 2017

Geachte heer 5.1.2E

Overeenkomstig uw verzoek hebben wij een quick scan uitgevoerd met betrekking tot het ingediende verzoek om nadeelcompensatie. Een quick scan houdt in dat wij nog niet alle aspecten hebben kunnen onderzoeken, bijvoorbeeld op het gebied van actieve en/of passieve risico-aanvaarding, branchevergelijking en besparingen of extra kosten.

Wij ontvingen van u o.a. de volgende informatie:

- Wijkberichten vanaf 30 augustus 2016
- Jaarrekeningen over 2014 en 2015
- Voorlopige jaarcijfers over 2016
- Omzetoverzichten per maand over 2016 en 2017 (t/m november)

Wij spraken telefonisch met u, met de heer 5.1.2E 5.1.2E met verzoeker en met de accountant van verzoeker.

Op basis van de verstrekte informatie concluderen wij het volgende. Het restaurant van verzoeker is gelegen aan de noordzijde van Rak 11, in de buurt van de Hamburgerbrug. De voorbereidende werkzaamheden in Rak 11 zijn uitgevoerd in september 2016. De herstelwerkzaamheden zijn gestart in juli 2017. Er is toen gestart aan de zuidzijde en vanaf oktober 2017 is ook aan de noordzijde gewerkt. Gedurende juli 2017 heeft ook materieel (werkboot) gelegen in de buurt van het terras van verzoeker.

Verzoeker geeft aan dat hij overlast en omzetsdaling heeft ondervonden vanaf juli 2017. Bezoekers meden zijn terras vanwege de werkzaamheden. Er was overlast van geluid, stank en beperkend uitzicht.

Lengkeek

Koggelaan 3/D
8017 JH Zwolle

Postbus 234
8000 AE Zwolle

5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 24451802

Lengkeek, Laarman & De Hosson is een maatschap bestaande uit rechtspersonen. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing; Op al onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden voor dienstverlening van de Maatschap Lengkeek, Laarman & De Hosson (AV 2012-01) van toepassing.



Aan de hand van de omzetcijfers, zoals opgenomen in de jaarrekeningen, is over 2013 t/m 2016 te concluderen dat de omzet een dalende trend vertoont. Dat betekent dat wij voor de bepaling van de normomzet uitgaan van de 12 maanden voorafgaande aan de periode van overlast en omzetzerving en niet van de gemiddelde omzet over de afgelopen 3 jaren.

jaarcijfers	voorlopig			
	2013	2014	2015	2016
omzet	5.1.1C			
inkoopwaarde				
brutomarge				
in procenten				

Wij ontvingen de maandelijkse omzetcijfers over 2016 en 2017 (t/m november). De omzetcijfers 2016 sluiten nagenoeg aan met de jaarrekening. De maandelijkse omzetcijfers laten tussen 2016 en 2017 een grillig beeld zien. Wel is duidelijk waarneembaar dat er vanaf juli 2017 een duidelijk lagere omzet wordt behaald dan in de vergelijkbare periode van 2016. De specificaties en analyse zijn opgenomen in de bijlage bij dit schrijven.

De brutomarge bedraagt in de afgesloten jaarrekeningen tussen de 67,1% en 71,5%. In 2016 is deze marge onverklaarbaar hoger (73,5%), terwijl ook de personeelskosten in 2016 onverklaarbaar hoog zijn. De accountant en verzoeker hadden hiervoor ook nog geen verklaring. Bij de definitieve beoordeling van het verzoek om nadeelcompensatie, na afloop van de periode van herstelwerkzaamheden, zullen wij hier een uitgebreider onderzoek naar instellen. Voorshands gaan wij voorzichtigheidshalve uit van een brutomarge van 68%.

Aan de hand van onze analyse van de omzetontwikkeling ramen wij de omzetzerving over de periode juli t/m november 2017 op afgerond € 5.1.1C. Over december en de maanden januari t/m maart 2018 sluiten wij niet uit dat daar nog eens afgerond € 5.1.1C aan omzetverlies bij komt. Het totale omzetverlies zou dan uitkomen op afgerond € 5.1.1C.

De omzet over de periode juli 2016 t/m juni 2017 (12 maanden voorafgaande aan de overlast) bedraagt afgerond € 5.1.1C. De 15% drempel over de jaaromzet bedraagt dan € 5.1.1C.

Op basis van bovengenoemde bedragen ramen wij dus de totale omzetzerving	€	5.1.1C
De drempel van 15% bedraagt	€	
Het bedrag dat de drempel wordt overschreden bedraagt dan	€	
De brutomarge ramen wij op		
Zodat de nadeelcompensatie uitkomt op	€	

Wij merken op dat dit een raming betreft over de periode juli 2017 t/m maart 2018.



De omzetderving over de periode juli t/m november 2017 bedraagt € 5.1.1C en ligt daarmee nog beneden de 15% drempel.

In de eerdergenoemde bijlage is een specificatie van de verschillende bedragen opgenomen.

Voor nadere toelichting beschikbaar,

Met vriendelijke groet,
Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.

Bijlage(n): 1

Gemeente Utrecht
Stadsbedrijven
Tractieweg 2
3534 AP Utrecht



Rotterdam
18 oktober 2018

Uw referentie:
de heer 5.1.2E
de heer 5.1.2E
project Wal en Kluisuren

Onze referentie:
5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E

Communicatie:
5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl

Onderwerp:
Verzoek nadeelcompensatie Ele Tio Fermin, Oudegracht 211, 3511 NH Utrecht
d.d. 12 december 2017

Geachte heer 5.1.2E en geachte heer 5.1.2E

In aansluiting op onze berichten van 22 december 2017 en 23 maart 2018, heeft u ons op 5 september 2018 verzocht een eindadvies op te stellen met betrekking tot het nadeel van verzoekster t/m augustus 2018.

U heeft ons verzocht de werkzaamheden te beperken tot het uitvoeren van een berekening van het mogelijk nadeel. U gaf aan zelf een oordeel te vormen omtrent de hoogte van de omzetrempel. Hierdoor hebben wij de hoogte van de drempel voor het eerste jaar van de reconstructiewerkzaamheden, conform uw beleid, gehandhaafd op 15%. Op uw verzoek hebben wij de drempel voor de periode juli tot en met augustus 2018 (de maanden die in het 2^e jaar vallen) op 8% gesteld.

Voor aspecten van algemene aard verwijzen wij naar onze eerdere berichten van 22 december 2017 en 23 maart 2018. De daarin opgenomen cijfers zijn aangevuld met de meest recente omzetcijfers 2018 en cijfers volgens de concept-jaarrekening 2017.

Wij ontvingen van u de aanvullende omzetcijfers t/m augustus 2018, alsmede de concept jaarcijfers over 2017 (verbeterde versie t.o.v. eerder ontvangen concept) van de accountant van verzoekster, de heer 5.1.2E van MKR Administratie te Nieuwegein. Door deze verbeterde versie wijzigt ook de toe te kennen nadeelcompensatie. Deze wijziging hebben wij meegenomen in onze berekening van het nadeel over het eerste jaar.

Voorts ontvingen wij van u het adviesrapport in het kader van een levensvatbaarheidsonderzoek van Friedeberg Consultancy, gedateerd 24 januari 2018 waarin geadviseerd wordt om een Bbz-lening te verstrekken aan de heer 5.1.2E 5.1.2E

Lengkeek

Admiraliteitskade 72
3063 ED Rotterdam

Postbus 4264
3006 AG Rotterdam

5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 24451802

Lengkeek, Laarman & De Hosson is een maatschap bestaande uit rechtspersonen. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing; Op al onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden voor dienstverlening van de Maatschap Lengkeek, Laarman & De Hosson (AV 2012-01) van toepassing.



Wij maken u attent op het feit dat over de verstrekte lening, conform het advies van Friedeberg Consultancy, een rente wordt gehanteerd van 8%. Omdat de eventuele uitkering voor nadeelcompensatie in mindering wordt gebracht op de verstrekte lening, willen wij u in overweging geven om tevens wettelijke rente te vergoeden over de mogelijk toe te kennen nadeelcompensatie. Deze rente is, zoals gebruikelijk, niet in onze berekening opgenomen.

Jaarcijfers

In het hiernavolgende overzicht zijn de jaarcijfers verwerkt.

jaarcijfers	2013	2014	2015	2016	voorlopig 2017	2013-2017
omzet	5.1.1C					
inkoopwaarde						
brutomarge						
in procenten						

De brutomarge bedraagt in de afgesloten jaarrekeningen tussen de 67,1% en 73,5%. In 2016 is deze marge onverklaarbaar hoger (73,5%), terwijl ook de personeelskosten in 2016 aanmerkelijk hoger zijn. De accountant en verzoeker hadden hiervoor destijds nog geen verklaring. Inmiddels is sprake van een ander administratiekantoor. Er wordt verondersteld dat er sprake is van een aantal omissies in eerdere verslaggeving. Voorts is afscheid genomen van een (betaalde) bedrijfsleider en bemoeit de eigenaar zich dagelijks weer meer met de bedrijfsvoering. Wij gaan uit van een gemiddelde brutomarge van 70%.

Berekening Omzetderving

Aan de hand van de omzetcijfers, zoals opgenomen in de jaarrekeningen, is over 2013 t/m 2016 (de jaren voorafgaande aan de werkzaamheden) te concluderen dat de omzet een dalende trend vertoont. Dat betekent dat wij voor de bepaling van de normomzet uitgaan van de 12 maanden voorafgaande aan de periode van overlast en omzetderving en niet van de gemiddelde omzet over de afgelopen 3 jaren. Rekening houden met een gemiddelde omzet zou geen recht doen aan de trend die zichtbaar is.

Doordat de reconstructiewerkzaamheden langer duren dan een jaar, heeft u ons verzocht om voor het tweede jaar een drempel te hanteren van 8%. Op basis hiervan hebben wij ook de omzetderving opgesplitst in twee perioden.

Omdat in het tweede jaar voor een periode van twee maanden hinder wordt ondervonden, hebben wij de drempel pro-rato toegerekend aan die periode (2/12 jaar).

Aan de hand van onze analyse van de omzetontwikkeling ramen wij de omzetderving over de periode juli 2017 t/m juni 2018 op afgerond € 5.1.1C en over de periode juli 2018 t/m augustus 2018 op afgerond € 5.1.1C



Berekening te hanteren drempels

De omzet over de periode juli 2016 t/m juni 2017 (12 maanden voorafgaande aan de overlast) bedraagt afgerond € 5.1.1C. De 15% drempel over de jaaromzet voor het 1^e jaar bedraagt dan € 5.1.1C. Voor de periode juli 2018 t/m augustus 2018 wordt de 8% jaardrempel € 5.1.1C. Bij een pro-rato toepassing over de periode van hinder, wordt de drempel derhalve € 5.1.1C ($2/12 \times € 5.1.1C$).

Berekening tegemoetkoming voor nadeelcompensatie

	jul 17 - jun 18	jul 18 - aug 18
Raming totale omzetderving	€ 5.1.1C	
Drempel van 15% / 8%	€	
Overschrijding van de drempel	€	
De brutomarge ramen wij op		
Zodat de nadeelcompensatie uitkomt op afgerond	€	

In eerste instantie raadden wij over de periode juli 2017 t/m maart 2018 een nadeelcompensatie van € 5.1.1C. Naar aanleiding van een lagere gerealiseerde omzet dan geraamd, een langere periode van nadeelcompensatie en een hoger percentage brutowinst is de nadeelcompensatie in onze tussentijdse rapportage van 23 maart 2018 verhoogd naar € 5.1.1C.

Wij adviseren u de uiteindelijke nadeelcompensatie over de periode juli 2017 t/m augustus 2018 vast te stellen op € 5.1.1C.

Dit bedrag neemt nogal toe ten opzichte van eerdere rapportages, doordat de berekening nu inclusief de periode mei t/m augustus 2018 is (in plaats van eerder t/m april 2018). Bovendien wordt voor het 2^e jaar uitgegaan van een lagere drempel.

Wij hebben begrepen dat u reeds € 5.1.1C als voorschot hebt uitgekeerd/verrekend. Dit bedrag dient dan ook in mindering gebracht te worden op de hiervoor berekende € 5.1.1C.

Voor nadere toelichting beschikbaar,

Met vriendelijke groet,

Lengkeek

5.1.2E

dossier 4022610
opdracht gemeente Utrecht
verzoeker Ele Tio Fermin
datum 22-12-2017

omzetten per maand			cumulatief		mutatie maand	in %	cumulatief	in %
	2016	2017	2016	2017				
januari	5.1,1C							
februari								
maart								
april								
mei								
juni								
juli								
augustus								
september								
oktober								
november								
december								
jaarcijfers								
verschil								

kwartalen			cumulatief		mutatie maand	in %	cumulatief	in %
	2016	2017	2016	2017				
1	5.1,1C							
2								
3								
4								
oktober/november								
december								
jan/maart volgend jaar								

Gemeente Utrecht
Stadsbedrijven
Tractieweg 2
3534 AP Utrecht



Zwolle
23 maart 2018

Uw referentie:
de heer 5.1.2E
de heer 5.1.2E
project Wal en Kluisuren

Onze referentie:
5.1.2E

Communicatie:
5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl

Onderwerp:
Verzoek nadeelcompensatie Ele Tio Fermin, Oudegracht 211, 3511 NH Utrecht
d.d. 12 december 2017

Geachte heer 5.1.2E geachte heer 5.1.2E

In aansluiting op ons bericht van 22 december 2017, heeft u ons op 13 maart 2018 verzocht een tussentijds advies op te stellen met betrekking tot het mogelijke nadeel van verzoekster t/m april 2018.

Inmiddels is duidelijk geworden dat de werkzaamheden niet voor eind april 2018 zijn afgerond. Wij hebben van de heer 5.1.2E begrepen dat alles in het werk wordt gesteld om het terras van verzoekster in ieder geval op Koningsdag 2018 (27 april) weer in gebruik te kunnen stellen. Tot die periode zal er volgens de heer 5.1.2E evenals de achter liggende maanden, sprake zijn van aanmerkelijke overlast en verminderde aantrekkelijkheid van de locatie van verzoekster

Voor aspecten van algemene aard verwijzen wij naar ons eerder bericht van 22 december 2017. De daarin opgenomen cijfers zijn aangevuld met de meest recente omzetcijfers en cijfers volgens de concept-jaarrekening 2017. Voorts zijn de omzetcijfers over de maanden januari 2017 t/m maart 2017 aangepast aan de hand van het definitieve maandoverzicht 2017.

Wij ontvingen van u de aanvullende omzetcijfers t/m februari 2018, alsmede de maandelijkse omzetcijfers 2017 (verbeterde versie t.o.v. eerder ontvangen overzicht). Van de accountant van verzoekster, de heer 5.1.2E van MKR Administratie te Nieuwegein, ontvingen wij de concept jaarcijfers over 2017.

Voorts ontvingen wij van u het adviesrapport in het kader van een levensvatbaarheidsonderzoek van Friedeberg Consultancy, gedateerd 24 januari 2018.

Lengkeek
Koggelaan 3/D
8017 JH Zwolle
Postbus 234
8000 AE Zwolle
5.1.2E
5.1.2E @lengkeek.nl
www.lengkeek.nl

KvK 24451802

Lengkeek, Laarman & De Hosson is een maatschap bestaande uit rechtspersonen. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing; Op al onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden voor dienstverlening van de Maatschap Lengkeek, Laarman & De Hosson (AV 2012-01) van toepassing.



Jaarcijfers

In het hiernavolgende overzicht zijn ook de concept jaarcijfers van 2017 verwerkt.

jaarcijfers	2013	2014	2015	2016	voorlopig 2017	2013-2017
omzet	5.1.1C					
inkoopwaarde						
brutomarge						
in procenten						

De brutomarge bedraagt in de afgesloten jaarrekeningen tussen de 67,1% en 73,5%. In 2016 is deze marge onverklaarbaar hoger (73,5%), terwijl ook de personeelskosten in 2016 aanmerkelijk hoger zijn. De accountant en verzoeker hadden hiervoor destijds nog geen verklaring. Inmiddels is sprake van een ander administratiekantoor. Er wordt verondersteld dat er sprake is van een aantal omissies in eerdere verslaggeving. Voorts is afscheid genomen van een (betaalde) bedrijfsleider en bemoeit de eigenaar zich dagelijks weer meer met de bedrijfsvoering.

Bij de definitieve beoordeling van het verzoek om nadeelcompensatie, na afloop van de periode van herstelwerkzaamheden, zullen wij hier een uitgebreider onderzoek naar instellen. Voorshands gaan wij uit van een gemiddelde brutomarge van 70%.

Omzetderving

Aan de hand van de omzetcijfers, zoals opgenomen in de jaarrekeningen, is over 2013 t/m 2016 (de jaren voorafgaande aan de werkzaamheden) te concluderen dat de omzet een dalende trend vertoont. Dat betekent dat wij voor de bepaling van de normomzet uitgaan van de 12 maanden voorafgaande aan de periode van overlast en omzetderving en niet van de gemiddelde omzet over de afgelopen 3 jaren.

Aan de hand van onze analyse van de omzetontwikkeling ramen wij de omzetderving over de periode juli t/m december 2017 op afgerond € 5.1.1C. Over maanden januari t/m april 2018 sluiten wij niet uit dat daar nog eens afgerond € 5.1.1C aan omzetverlies bij komt. Het totale omzetverlies zou dan uitkomen op afgerond € 5.1.1C.

De omzet over de periode april 2016 t/m maart 2017 (12 maanden voorafgaande aan de overlast) bedraagt afgerond € 5.1.1C. De 15% drempel over de jaaromzet bedraagt dan € 5.1.1C.

Op basis van bovengenoemde bedragen ramen wij dus de totale omzetderving	€	5.1.1C
De drempel van 15% bedraagt	€	
Het bedrag dat de drempel wordt overschreden bedraagt dan	€	
De brutomarge ramen wij op		
Zodat de nadeelcompensatie uitkomt op afgerond	€	



In eerdere instantie raamden wij over de periode juli 2017 t/m maart 2018 een nadeelcompensatie van € 5.1.1C. Wij hebben begrepen dat u dit bedrag al als voorschot hebt uitgekeerd. Dit bedrag dient dan ook in mindering gebracht te worden op de hiervoor berekende € 5.1.1C.

De raming neemt nogal toe door de volgende oorzaken:

- Aanzienlijk minder gerealiseerde omzet dan eerder geraamd, in de periode december 2017 tot en met februari 2018;
- Raming nu inclusief de maand april 2018 (in plaats van eerder t/m maart 2018);
- De in aanmerking te nemen brutowinst is mede op basis van de cijfers 2017 bijgesteld naar 70%.

In de bijlage is een specificatie van de verschillende bedragen opgenomen.

Voor nadere toelichting beschikbaar,

Met vriendelijke groet,
Lengkeek

Dit is een geautoriseerd document zonder handtekening.

Bijlage(n):