

Onderwerp: Regeling nadeelcompensatie Noord/Zuidlijn

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam;

Gelet op artikel 15 van de Verordening nadeelcompensatie Noord/Zuidlijn;

Besluit vast te stellen de volgende regeling:

Artikel 1 Schadebureau Noord/Zuidlijn

Het Schadebureau Noord/Zuidlijn is een door het college ingesteld bureau dat namens het college bevoegd is om aanvragen om nadeelcompensatie, waarbij nadeel is veroorzaakt door de aanleg van de Noord/Zuidlijn, in behandeling te nemen.

Artikel 2 Voornemen verkoop bedrijf of onroerende zaak

1. Een aanvrager die langs of in de nabijheid van de Noord/Zuidlijn een bedrijf uitoefent of een onroerende zaak in eigendom heeft en voornemens is dat bedrijf of die onroerende zaak gedurende de aanleg van de Noord/Zuidlijn te verkopen, kan, wanneer hij een negatieve invloed verwacht op de verkoopprijs als gevolg van de aanleg van de Noord/Zuidlijn, een verzoek indienen om hem naar aanleiding daarvan een indicatie te verstrekken over de hoogte van de te verwachten nadeelcompensatie.
2. Bij het verzoek wordt een uittreksel van de Kamer van Koophandel van zijn bedrijf of de eigendomsakte van de onroerende zaak gevoegd.
3. Voor de berekening van de indicatie van de nadeelcompensatie wordt de te verwachten verkoopprijs wanneer geen sprake zou zijn geweest van de aanleg van de Noord/Zuidlijn en de te verwachten verkoopprijs tijdens de aanleg van de Noord/Zuidlijn getaxeerd.
4. Het verschil tussen de te verwachten verkoopprijzen kan bij daadwerkelijke verkoop bedrijf of onroerende zaak voor nadeelcompensatie in aanmerking komen, mits uit de taxatie van de verkoop blijkt dat de verkoopprijs waarvoor het bedrijf of de onroerende zaak daadwerkelijk is verkocht, als een reële verkoopprijs daarvoor kan worden aangemerkt.

Artikel 3 Bijdrage deskundigenkosten

Voor bijstand door deskundigen word, mits de deskundigenkosten daadwerkelijk zijn gemaakt en redelijk te achten zijn, de volgende bijdrage verleend:

- a. voor het indienen van aanvraag: € 600,-;
- b. voor het verstrekken van nadere gegevens op verzoek van de adviescommissie voorafgaand aan het conceptadvies: € 600,-;
- c. voor het kenbaar maken van een zienswijze op het conceptadvies van de adviescommissie: € 600,-.

Artikel 4 Beslissing college met inschakeling adviescommissie

Aanvragen om nadeelcompensatie over een schadejaar waarover voor het eerst nadeelcompensatie wordt aangevraagd, worden aan de adviescommissie voorgelegd, tenzij artikel 13, tweede lid, van de verordening van toepassing is.

Artikel 5 Beslissing college zonder inschakeling adviescommissie

1. Aanvragen om nadeelcompensatie over schadejaren die volgen op het besluit op een eerste aanvraag zoals bedoeld in artikel 4 en waarbij een recht op nadeelcompensatie is verleend op grond van artikel 2 van de verordening, kunnen door het college zonder inschakeling van de adviescommissie worden behandeld, indien de gevraagde nadeelcompensatie lager of gelijk is aan € 25.000 per boekjaar.
2. Indien toepassing wordt gegeven aan het eerste lid:
 - a. verlangt het college van de aanvrager bij de ontvangstbevestiging van zijn aanvraag een verklaring waarin staat dat het bewuste schadejaar waarover nadeelcompensatie wordt verzocht niet wezenlijk afwijkt van het schadejaar dat als referentieperiode dient;
 - b. voert het college geen diepgaand onderzoek uit.
3. Het te compenseren nadeel wordt door het college:
 - a. conform de rekenmethode als bedoeld in artikel 4 van de verordening berekend;
 - b. verhoogd met een percentage van 5%;
 - c. de som van a en b wordt vervolgens afgerond op tientallen.
4. Vergoedingen die uit andere hoofde dan deze regeling voor nadeelcompensatie zijn ontvangen, worden verrekend met de op grond van het derde lid vastgestelde hoogte van de nadeelcompensatie.
5. Het totale bedrag van het te compenseren nadeel, bedoeld in het derde lid, bedraagt niet meer dan de onder het eerste lid bedoelde € 25.000.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op een door het college te bepalen tijdstip.

Artikel 7 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling nadeelcompensatie Noord/Zuidlijn.

Amsterdam, <datum> 2011

Het college voornoemd,

de voorzitter,

de secretaris,

Toelichting bij Regeling nadeelcompensatie Noord/Zuidlijn

Artikel 1

Op 17 november 1998 is door het college het Schadebureau ingesteld. In dat besluit staat vermeld dat het Schadebureau Noord/Zuidlijn onder andere functioneert als loket voor schadeclaims op grond van de nadeelcompensatieverordening. In de bij dat collegebesluit behorende Notitie organisatie en verantwoordelijkheden Schadebureau Noord/Zuidlijn staat nog vermeld dat het Schadebureau het enige loket is voor burgers en bedrijven dat zorg draagt voor het gehele proces van schadebehandeling met een waarborg voor onafhankelijke schadebeoordeling.

Op 28 april 2000 heeft het college besloten tot definitieve instelling van het Schadebureau Noord/Zuidlijn per 1 maart 2000. De instelling van het Schadebureau Noord/Zuidlijn in 1998, aldus het collegebesluit, had een interim karakter, in verband met het feit dat door de Minister van Verkeer en Waterstaat nog niet definitief was besloten tot toekenning van de voor het project Noord/Zuidlijn benodigde subsidie.

Artikel 2 Voornemen verkoop bedrijf of onroerende zaak

In het Rapport Gemeentelijke Ombudsman Noord/Zuidlijn Vijzelgracht, Deel 3 Afhandeling gevolgen verzakkingen Gemeente Amsterdam, Schadebureau Noord/Zuidlijn, Stadsdeel Centrum, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Projectbureau Noord/Zuidlijn, Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam, 3 december 2009, RA0944776 geeft de Gemeentelijke Ombudsman onder punt 8 van de conclusies het volgende aan: mensen die willen of moeten verhuizen kunnen op voorhand niet voldoende zekerheid krijgen over de hoogte van de nadeelcompensatie waarop zij aanspraak kunnen maken. In de aanbevelingen staat dan ook dat de verordening of de daarop berustende bepalingen dan wel het daarop gebaseerde beleid zo moet worden gewijzigd, dat de voorspelbaarheid van de uitkomst van een beroep op de Verordening nadeelcompensatie duidelijker wordt. Artikel 2 beantwoordt hieraan. Een eigenaar van een bedrijf of een onroerende die voornemens is zijn zaak of zijn onroerende goed te verkopen, kan een indicatie van de nadeelcompensatie kan opvragen.

Indien een eigenaar van een bedrijf of een onroerende zaak zijn bedrijf of onroerende zaak al heeft verkocht, dan kan hij op grond van artikel 2 van de Regeling en artikel 6 van de verordening een aanvraag om nadeelcompensatie indienen.

Artikel 5 Beslissing college zonder inschakeling adviescommissie

Derde lid, onder b

Bij het begroten van nadeel in de vorm van inkomensschade is het doen van aannames onvermijdelijk. Belangrijk kenmerk van een diepgaand onderzoek door een adviescommissie is dat dergelijke aannames, aan de hand van de tijdens zo'n onderzoek aan het licht komende feiten en omstandigheden, een meer gecalculeerd karakter krijgen. Dit leidt niet zelden tot een bijstelling van het (aldus geschatte) schadebedrag. Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om, onder meer vanwege proces- en bedrijfseconomische redenen, zonder onderzoek door een adviescommissie een beslissing te nemen. Om duidelijk aan te duiden dat het hier om een (vereenvoudigde) benadering gaat, en ter afdekking van enige discrepanties die bij een meer diepgaand onderzoek wel aan het licht zouden kunnen komen, wordt op grond van lid 3 c opslagpercentage van 5% toegepast.