



# SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

## SECOND OPINION NADEELCOMPENSATIE

met betrekking tot het nadeelcompensatieverzoek over de boekjaren 2012 tot en met 2016 van de [REDACTED], Grand Café Time Out, [REDACTED] en [REDACTED]

opdracht	20200536
status	definitief
datum	13 januari 2021
adviseur	[REDACTED]

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	4
1.1	Opdrachtverlening .....	4
1.2	Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken .....	4
1.3	Positie en bruikbaarheid second opinion rapport .....	4
1.4	Deskundige en validatie.....	5
2	VERZOEK EN APPELLANTEN EN ACHTERGRONDEN.....	6
2.1	Verzoek om nadeelcompensatie.....	6
2.2	Appellanten .....	6
2.3	Advies nadeelcompensatiecommissie d.d. 4 juni 2018 .....	8
2.4	Advies bezwaarschriftencommissie d.d. 20 januari 2020 .....	9
3	WIJZE VAN BEHANDELING .....	10
3.1	Bij het advies betrokken stukken en bescheiden.....	10
3.2	Zienswijze verzoeker .....	10
4	SCHADEOORZAAK .....	11
5	JURIDISCH KADER .....	13
5.1	Stelsel van nadeelcompensatie .....	13
5.2	Schadebesluit en rechtsbescherming .....	14
6	BEOORDELING VOORZIENBAARHEID EN ACTIEVE RISICOAANVAARDING ...	15
6.1	Algemene overwegingen .....	15
6.2	Beoordeling voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding .....	17
7	ALGEMEEN SCHADEBEOORDELING EN CAUSALITEITSBEOORDELING .....	19
7.1	Advies nadeelcompensatiecommissie .....	19
7.2	Advies bezwaarschriftencommissie .....	22
7.3	Beoordeling SAOZ adviezen nadeelcompensatiecommissie en bezwaarschriftencommissie.....	24
8	SCHADEBEOORDELING EN CAUSALITEITSBEOORDELING GRAND CAFE TIME OUT .....	31
8.1	Inleidende overwegingen.....	31
8.2	Beoordeling rapportage Helder Horecamakelaardij oktober 2017 .....	32
8.3	Schadeberekenningsperiode .....	34
8.4	Referentieperiode .....	35
8.5	Referentieomzet Grand Café Time Out .....	36
8.6	Werkelijke omzet Grand Café Time Out in schadeberekenningsperiode .....	37
8.7	Ontwikkeling werkelijke omzet schadeberekenningsperiode.....	37
8.8	Normomzet Grand Café Time Out .....	37
8.9	Toerekenbare omzetzaling Grand Café Time Out .....	39
8.10	Beoordeling ontwikkeling kostenstructuur .....	40
8.10.1	Compenseerbare besparingen.....	41
8.10.2	Extra kosten.....	45

8.11	Samenvatting schadeberekening Grand Café Time Out .....	46
9	SCHADEBEOORDELING EN CAUSALITEITSBEOORDELING [REDACTED] EN [REDACTED] .....	47
9.1	Inleidende overwegingen .....	47
9.2	Beoordeling causaliteit.....	48
10	ALGEMENE OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO .....	49
11	BEOORDELING NORMAAL MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING .....	52
12	BEPALING OMVANG NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO.....	54
12.1	Beoordeling normaal maatschappelijk .....	54
12.2	Beoordeling normaal maatschappelijk risico Grand Café Time Out .....	54
12.3	Beoordeling normaal maatschappelijk risico [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] .....	55
13	BEOORDELING OVERIGE VERGOEDINGEN .....	59
13.1	Deskundigenkosten .....	59
13.2	Wettelijke rente.....	63
14	CONCLUSIE EN ADVIES SECOND OPINION .....	64
	BIJLAGEN .....	66
	bijlage 1 zienswijze appellanten 26 november 2020 .....	67
	bijlage 2 Beoordeling SAOZ zienswijze appellanten .....	71

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Opdrachtverlening**

De gemeente Groningen heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht om een second opinion advies uit te brengen over het verzoek om nadeelcompensatie over de boekjaren 2012 tot en met 2016 van de besloten vennootschappen ██████████, Grand Café Time Out, ██████████ en de ██████████, gevestigd aan de Poelestraat 34 en Poelestraat 36 te Groningen, nader te noemen “appellanten”.

### **1.2 Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken**

SAOZ vervult in het onderhavige dossier de rol van second opinion adviseur, waarbij SAOZ, met inachtneming van de van toepassing zijnde wettelijke kaders een zelfstandig, onpartijdig en deskundig onderzoek heeft uitgevoerd naar het verzoek om nadeelcompensatie over de boekjaren 2012 tot en met 2016 van appellanten.

### **1.3 Positie en bruikbaarheid second opinion rapport**

De te volgen procedure en de bruikbaarheid van een second opinion advies is afhankelijk van de reikwijdte van de second opinion en het beoogde gebruik ervan.

Op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:179) geldt het uitgangspunt dat, als het bestuursorgaan de overwegingen en uitkomsten van de second opinion ten grondslag wil leggen aan haar nadere besluitvorming, het bestuursorgaan de verzoeker in de gelegenheid moet stellen een zienswijze uit te brengen op (het concept van) de second opinion (zie rechtsoverweging 11.2). Indien het bestuursorgaan de second opinion (eerst) uitsluitend gebruikt ten behoeve van haar interne vergewisplicht, geldt de bovenstaande zienswijzeplicht niet, zeker indien de second opinion de overwegingen en de uitkomsten van het beoordeelde primaire advies in voldoende mate onderschrijft.

Het onderhavige second opinion rapport is, volgens opdrachtverlening, bedoeld ten behoeve van de primaire besluitvorming op het verzoek om nadeelcompensatie. Dit betekent dat wij ervan uitgaan dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen, de appellanten in de gelegenheid stelt een zienswijze uit te brengen op het concept van de second opinion.

#### **1.4 Deskundige en validatie**

Dit advies is samengesteld door de heer [REDACTED], als senior-adviseur verbonden aan SAOZ en als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijk Deskundigen.

Het advies is intern juridisch en financieel gevalideerd door mevrouw [REDACTED], als senior-adviseur verbonden aan SAOZ en als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijk Deskundigen.

## **2 VERZOEK EN APPELLANTEN EN ACHTERGRONDEN**

### **2.1 Verzoek om nadeelcompensatie**

Op 11 juli 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen een verzoeken om nadeelcompensatie ontvangen van de [REDACTED], Grand Café Time Out [REDACTED] en de [REDACTED]

Het verzoek heeft betrekking op de gestelde nadelige gevolgen op de bedrijfsvoering in de boekjaren 2012 tot en met 2016 van de werkzaamheden in het kader van de realisatie van het project Groninger Forum.

### **2.2 Appellanten**

Op basis van onderzoek bij de Kamer van Koophandel en het Kadaster hebben wij met betrekking tot appellanten het volgende vastgesteld.

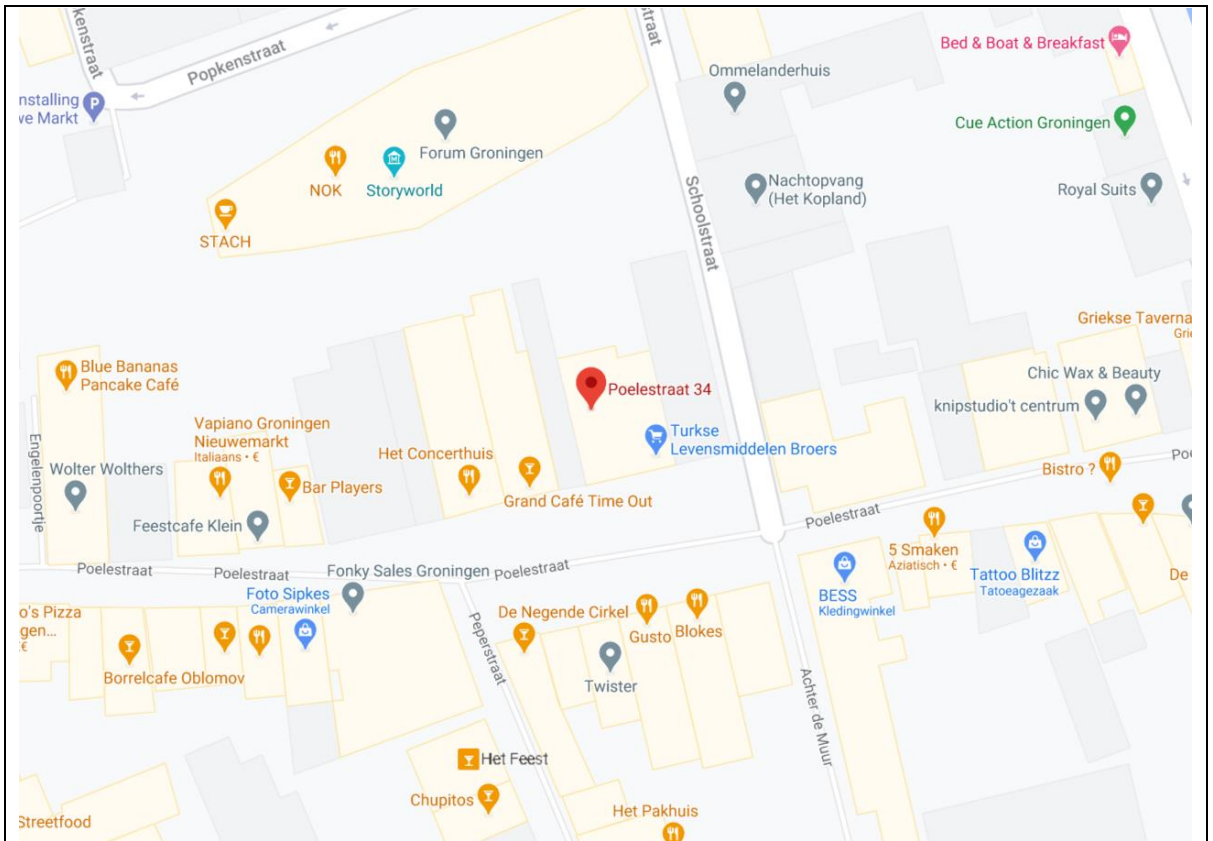
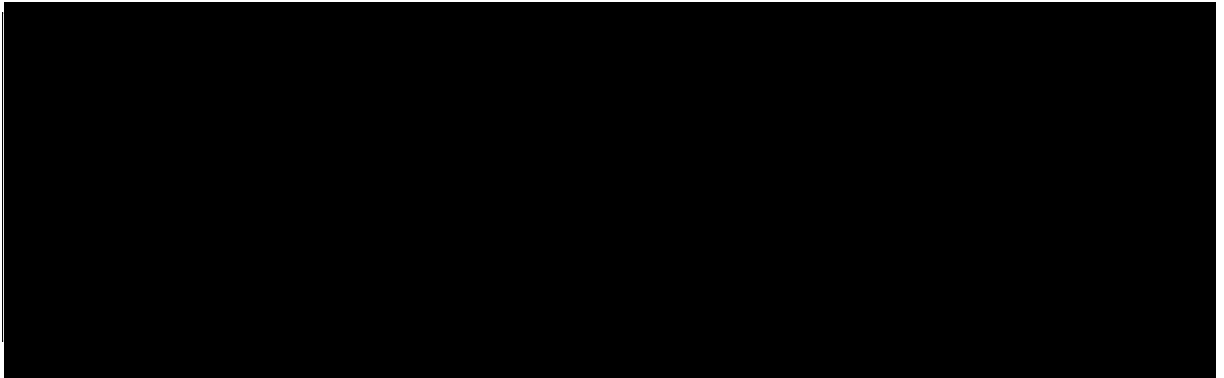
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Figuur 2 Situering bedrijf appellanten





Figuur 3 Bedrijf appellanten

### 2.3 Advies nadeelcompensatiecommissie d.d. 4 juni 2018

Bij advies van 4 juni 2018 heeft de nadeelcompensatiecommissie van de gemeente Groningen het college geadviseerd het verzoek om nadeelcompensatie af te wijzen.

Meer in het bijzonder heeft de commissie het volgende overwogen en geconcludeerd.

1. De commissie heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen geadviseerd de verzoeken om nadeelcompensatie van de [REDACTED] en [REDACTED] af te wijzen vanwege voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding ;
2. De commissie heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen geadviseerd de verzoeken om nadeelcompensatie van de besloten vennootschap Grand Café Time Out en [REDACTED] af te wijzen, vanwege het ontbreken van het vereiste causale verband.

Het college van burgemeester en wethouders heeft het advies van de commissie overgenomen en de verzoeken om nadeelcompensatie afgewezen.



#### 2.4 Advies bezwaarschriftencommissie d.d. 20 januari 2020

Bij advies van 20 januari 2020 heeft de bezwaarschriftencommissie van de gemeente Groningen het college geadviseerd het, tegen de afwijzing ingediende bezwaar, gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Meer in het bijzonder heeft de commissie het volgende overwogen en geconcludeerd.

1. De adviescommissie bezwaarschriften heeft het college van burgemeester en wethouders geadviseerd om het bezwaar van ██████████ ongegrond te verklaren.
2. De adviescommissie bezwaarschriften heeft het college geadviseerd om de bezwaren van de ██████████ Grand Café Time Out B.V. en de ██████████ gegrond te verklaren;
3. Meer specifiek heeft de commissie het college in overweging gegeven om een derde deskundige in te schakelen om de hoogte van de te vergoeden nadeelcompensatie aan Grand Café Time Out B.V., ██████████ en de ██████████ te laten berekenen;
4. De adviescommissie heeft het college eveneens in overweging gegeven om hierbij uit te gaan van het door de heer ██████████ beoordeelde toerekenbare omzetverschil van 8,3%.

De gemeente Groningen heeft SAOZ, mede gelet op de thans beschikbare informatie, verzocht een integrale second opinion op te stellen met betrekking tot het onderhavige verzoek om schadevergoeding over de boekjaren 2013 tot en met 2016.

### **3 WIJZE VAN BEHANDELING**

#### **3.1 Bij het advies betrokken stukken en bescheiden**

Bij de advisering is uitgegaan van de volgende stukken en gegevens:

- het aan de gemeente Groningen gerichte verzoek om schadevergoeding, inclusief de daarbij behorende bijlagen en overige informatie;
- de adviezen van de nadeelcompensatiecommissie en bezwaarschriftencommissie;
- de door de gemeente Groningen verstrekte stukken inzake de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden.

#### **3.2 Zienswijze verzoeker**

Het concept van de second opinion is op 30 oktober 2020 aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen. Het college heeft appellanten in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Bij brief van 26 november 2020 (ontvangen op 30 november 2020) heeft de gemachtigde van appellanten een zienswijze ingediend. De zienswijze is aan het advies gehecht en beoordeeld.

#### 4 SCHADEOORZAAK

Het verzoek om schadevergoeding, voor zover van belang voor deze second opinion, heeft betrekking op de uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het zogenaamde Forum-project in Groningen in de boekjaren 2012 tot en met 2016.



Figuur 4 Het Groninger Forum

Ten behoeve van dit project hebben grootschalige en langdurige bouwwerkzaamheden plaatsgevonden in het gebied tussen de Grote Markt, de Schoolstraat en de Poelestraat.

De werkzaamheden hebben bestaan uit de sloop van bestaande bebouwing en de realisatie van het Groninger Forum met een oppervlakte van 18.000 m<sup>2</sup> en een ondergrondse parkeergarage<sup>1</sup>.

De werkzaamheden zijn, volgens opgave van de gemeente Groningen en verzoeker, aangevangen in september 2011 en medio 2019 afgerond. De werkzaamheden, bestaande uit sloop- en bouwwerkzaamheden en werkzaamheden in de openbare ruimte, zijn gefaseerd uitgevoerd. De uitvoering van het project heeft te maken gekregen met meerdere tegenslagen, waardoor de uitvoering meermaals (onder meer in 2011 en 2015, 2016) is stilgelegd, waardoor de uitvoeringsperiode aanmerkelijk is uitgelopen.

---

<sup>1</sup> Bron: uitspraak ABRS d.d. 16 maart 2018

Voorzien was dat het project in 2012 zou worden opgeleverd, doch het Forum is uiteindelijk in november 2019 officieel geopend.

Het project kent een lange voorgeschiedenis<sup>2</sup>.

Bij besluit van 7 juli 2005 heeft de gemeenteraad de startnotitie Grote Markt Oostzijde vastgesteld en tevens besloten om het voorontwerp stedenbouwkundig plan uit te werken, waarin de ruimtelijke en verkeerskundige consequenties van het culturele en het commerciële programma worden aangegeven.

Op 25 februari 2006 heeft de gemeenteraad een planvoorbereidingskrediet vastgesteld voor de verdere planontwikkeling in de periode tot en met de definitieve vaststelling van het stedenbouwkundig plan met de daarbij behorende financiering.

Bij besluit van 19 juli 2006 heeft de gemeenteraad de vervolgaanpak van de drie deelgebieden Groninger Forum, nieuwe oostwand en achterkant Poelestraat vastgesteld.

---

<sup>2</sup> Bron: ABRS d.d. 16 maart 2018

## **5 JURIDISCH KADER**

Het juridisch kader van dit advies wordt gevormd door het stelsel van nadeelcompensatie zoals dat is vormgegeven in de rechtspraak, alsmede door de Algemene Nadeelcompensatie Verordening van de gemeente Groningen.

### **5.1 Stelsel van nadeelcompensatie**

Ingevolge vaste rechtspraak kent een bestuursorgaan een benadeelde, op grond van het stelsel van nadeelcompensatie, een (schade)vergoeding toe indien dat bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico of het normaal ondernemersrisico (onevenredig nadeel) en die de benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft (zie onder meer ABRS 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2195, en ABRS 30 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6926).

De schade moet in een voldoende causaal verband kunnen worden gebracht met de schadeoorzaak (zie onder meer ABRS 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:236 en ABRS 3 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1716), waarbij het aan verzoeker is om aan te tonen dat sprake is van schade en dat deze gestelde schade in een causaal verband staat met de veronderstelde schadeveroorzakende werkzaamheden. Hiertoe dient verzoeker de gegevens en bescheiden ter beschikking te stellen die het bestuursorgaan nodig heeft om te kunnen vaststellen of verzoeker de door hem gestelde schade heeft geleden en op basis daarvan of deze schade het gevolg is van de beweerdelijk schadeveroorzakende werkzaamheden (zie onder meer ABRS 5 juli 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1786, 1 februari 2017 ECLI:NL:RVS:2017:236, 28 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1875, 23 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY9210, en 13 juni 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA7098).

Ten slotte mag de schade(oorzaak) voor de benadeelde op het moment van de investeringsbeslissing (aankoop pand of vestiging bedrijf) niet voorzienbaar zijn geweest (zie onder meer ABRS 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3666). Als er wel sprake is van voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, komt de gestelde schade, wat daarvan ook zij, niet voor vergoeding in aanmerking vanwege actieve risicoaanvaarding ervan door de benadeelde. Een inhoudelijke beoordeling is dan niet meer vereist.

## **5.2 Schadebesluit en rechtsbescherming**

De beslissing over het al dan niet toekennen van een vergoeding voor het als gevolg van het schadeveroorzakende handelen geleden nadeel, is uitsluitend appellabel bij de bestuursrechter indien het een onderdeel is van een onzuiver schadebesluit, de schadeoorzaak zelf een appellabel besluit is (bijvoorbeeld een verkeersbesluit), of indien ter zake door het bestuursorgaan een nadeelcompensatieregeling van toepassing is verklaard (de zogenaamde processuele connexiteit).

Wanneer de schadeoorzaak een feitelijke handeling (binnen het kader van de uitoefening van een aan het publiekrecht ontleende bevoegdheid) is, of een besluit waartegen geen beroep bij de bestuursrechter openstaat, dan is het zuiver schadebesluit niet vatbaar voor beroep bij de bestuursrechter (zie onder meer ABRS d.d. 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2195). De rechtsbescherming dient in een dergelijk geval te worden gezocht bij de civiele rechter. Dit neemt niet weg dat dergelijke schadebesluiten wel zijn te kwalificeren als een besluit ex artikel 1.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

In het onderhavige geval is er sprake van een van toepassing zijnde nadeelcompensatieregeling.

Op basis hiervan kan tegen het besluit om al dan niet een schadevergoeding toe te kennen, bezwaar en beroep worden aangetekend.



## **6 BEOORDELING VOORZIENBAARHEID EN ACTIEVE RISICOAANVAARDING**

### **6.1 Algemene overwegingen**

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, komen nadelen die voor een benadeelde ten tijde van het nemen van een relevante investeringsbeslissing, zoals zich ter plaatse vestigen, op basis van objectieve en door het bestuursorgaan gepubliceerde gegevens voorzienbaar waren, binnen het stelsel van nadeelcompensatie niet voor vergoeding in aanmerking. Voordat wij kunnen overgaan tot een inhoudelijke beoordeling van de gestelde nadelen, dienen wij eerst te onderzoeken of er sprake is van voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en derhalve actieve risicoaanvaarding van de gestelde nadelen, wat daarvan dan ook zij.

In dit verband dient vermeld te worden dat, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, voor het aannemen van risicoaanvaarding van belang is of 'op het moment van de beslissing tot investeren' aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de investering niet volledig en/of minder snel zou kunnen worden terugverdiend (zie hiervoor onder meer ABRS 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3666).

Ook is op grond van vaste jurisprudentie voor het aannemen van risicoaanvaarding niet vereist dat verwezenlijking van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel volledig en onherroepelijk vaststaat. Het is ook niet vereist dat de schadeveroorzakende maatregel tot in detail is uitgewerkt of dat de omvang van de nadelige gevolgen op voorhand nauwkeurig kan worden bepaald. In dit verband verwijzen wij onder meer naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY3029.

Het is evenmin noodzakelijk dat beleidsvoornemens van een bestuursorgaan, die kunnen leiden tot nadelen voor ondernemers, een formele status hebben. Uit uitspraken van de Afdeling is af te leiden dat risicoaanvaarding binnen het stelsel van nadeelcompensatie onder meer afgeleid kan worden uit:

- Het moment waarop financiële zekerheid wordt bereikt over het toekomstige project (zie hiervoor o.a. ABRS 27 juni 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA8139) en/of de toezending van stukken aan rechtsvoorgangers en mondelinge mededelingen,

waarbij gedacht kan worden aan de mondelinge informatie die wordt gegeven op inloopavonden en/of berichten in de krant (zie hiervoor o.a. Rb Haarlem 12 mei 2006, ECLI:NL:RBHAA:2006:AX4086, ABRS 1 augustus 1997, AB 1998, 37) en/of

- Relevante informatie op een website van een bestuursorgaan (zie hiervoor ABRS 11 oktober 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY9865).

Ten slotte wordt door de Afdeling van een redelijk denkend en handelend ondernemer verwacht dat hij zich, voordat hij een besluit neemt zich ergens te vestigen, bij de betreffende bestuursorganen informeert naar toekomstige ontwikkelingen die voor hem van belang kunnen zijn. In dit verband verwijzen wij naar hetgeen de Afdeling in de uitspraak van 5 juli 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AY0388 heeft overwogen:

*“Ook als moet worden aangenomen dat het voornemen tot de afsluiting appellante niet ter kennis is gekomen, dan mag, zoals het college terecht heeft gesteld, van een redelijk denkend en handelend ondernemer worden verwacht dat deze, voor de start van een onderneming, als waarom het hier gaat, bij de desbetreffende gemeente informeert of ter plaatse wijzigingen in de verkeerssituatie te verwachten zijn. De rechtbank heeft terecht overwogen dat, nu appellante dit, naar gesteld, niet heeft gedaan, het college de gevolgen daarvan voor haar rekening heeft mogen laten door geen compensatie te bieden voor de beweerdelijk door de afsluiting van de Spanjaardlaan veroorzaakte omzet- of omrijtschade.”*

Zo ook Rb Haarlem 22 oktober 2007, ECLI:NL:RBHAA:2007:BB8225:

*“Nu eisers geen (relevante) informatie hebben ingewonnen bij gemeente en/of provincie en zij zich daarvan wel op de hoogte hadden kunnen en moeten stellen, treffen hun overige grieven (...) geen doel.”*

De uitspraak van de Afdeling van 10 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7681.

*“De rechtbank heeft voorts terecht overwogen dat, nu (appelante) niet bij de gemeente heeft geïnformeerd of ter plaatse wijzigingen in de verkeerssituatie te verwachten zijn, de minister de gevolgen daarvan voor zijn rekening heeft mogen laten door geen compensatie te bieden voor de gestelde door het project Spoorzone Delft veroorzaakte omzetschade. Immers zelfs als moet worden aangenomen dat het voornemen tot dit project (appelante) niet ter kennis is gekomen, dan mag van een redelijk denkend en handelend ondernemer worden verwacht dat hij bij het bevoegde gezag naar planologische ontwikkelingen en eventueel daarmee gepaard gaande werkzaamheden informeert.”*

En in de uitspraak van de Afdeling van 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:258

*“Overigens overweegt de Afdeling dat ook in het geval dat [appellante] het besluit tot handhavend optreden destijds met succes zou hebben aangevochten, geen aanleiding*

*bestaat voor vergoeding van de door haar gestelde schade omdat de schade voorzienbaar was. Uit het Programma van eisen van 19 oktober 2009 volgt dat de gemeente Den Haag voornemens was het marktterrein van de Haagse Markt te herontwikkelen, waarbij in Deel 2, onder 6.1 specifiek is vermeld dat men wat betreft de vormgeving van de kramen en de verkoopplaatsen toe wil naar uniforme kramen in uitstraling, kleur en materiaalgebruik. Omdat [appellante] de viskiosk in 2012 heeft overgenomen bestond daardoor voor haar, als redelijk denkend en handelend koper, aanleiding om ten tijde van de investeringsbeslissing rekening te houden met de kans dat de situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Dat zij destijds geen kennis heeft gehad van het Programma van eisen, zoals zij ter zitting heeft gesteld, dient voor haar rekening en risico te blijven omdat van haar als redelijk denkend en handelend koper wordt verwacht dat zij onderzoek doet naar mogelijke negatieve ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de exploitatie van de viskiosk.”*

## 6.2 Beoordeling voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding

In het onderhavige geval zijn wij, gelet op de stukken en bescheiden die aan ons verstrekt zijn, uitgegaan van de volgende uitgangspunten.

Tussen partijen is niet in geschil dat de zogenaamde voorzienbaarheidsdatum is gelegen op 7 juli 2005.

De **nadeelcompensatiecommissie** heeft geadviseerd het verzoek om nadeelcompensatie van de [REDACTED] en [REDACTED] vanwege voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding af te wijzen.

De nadeelcompensatiecommissie heeft met betrekking tot de [REDACTED], [REDACTED], Grand Café Time Out en de [REDACTED] geconcludeerd dat er geen sprake is van een voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding.

De **bezwaarschriftencommissie** heeft geadviseerd het bezwaar van de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ongegrond te verklaren. Volgens de commissie heeft de nadeelcompensatiecommissie op juiste gronden geconcludeerd dat er sprake is van voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding.

Wat betreft de [REDACTED] heeft de bezwaarschriftencommissie vastgesteld dat, in tegenstelling tot hetgeen door de nadeelcompensatiecommissie is geconcludeerd, de [REDACTED] het pand Poelestraat 34 reeds vanaf 1 juli 2004 verhuurt aan de toenmalige vennootschap onder firma Time Out.

---

<sup>3</sup> Uit de verstrekte stukken maken wij op dat [REDACTED] geen bezwaar heeft ingesteld. Wij laten deze B.V. derhalve verder buiten de second opinion.

De bezwaarcommissie heeft deze conclusie gebaseerd op basis van een huurovereenkomst die door appellanten is ingebracht.

De bezwaarschriftencommissie concludeert vervolgens dat, gelet op de voorzienbaarheidsdatum van 7 juli 2005, er geen sprake kan zijn van voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding door de [REDACTED], zodat het bezwaar op dit onderdeel gegrond wordt geacht.

### ***Second opinion SAOZ***

Na bestudering van de aan ons verstrekte stukken en bescheiden kunnen wij de overwegingen en conclusies van zowel de nadeelcompensatiecommissie en de bezwaarschriftencommissie met betrekking tot de rechtspositie van de [REDACTED] rechtvaardigen. Wij zien geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen wat betreft de voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding.

Indien uitgegaan wordt van de juistheid van de constatering dat de [REDACTED] het pand Poelestraat 34 reeds sinds 1 juli 2004 verhuurt aan de rechtsvoorganger van de besloten vennootschap Grand Café Time Out, en indien ervan wordt uitgegaan dat ook de voorzienbaarheidsdatum van 7 juli 2005 niet in het geding is, moet naar ons oordeel worden geconcludeerd dat de [REDACTED] haar investeringsbeslissing vóór de voorzienbaarheidsdatum heeft genomen.

Dit betekent dan vervolgens dat de [REDACTED], zoals door de bezwaarschriftencommissie terecht is geconcludeerd, geen voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen.

Het bovenstaande betekent dat naar ons oordeel het verzoek om nadeelcompensatie van de [REDACTED], zonder nadere materiele en financiële beoordeling, kan worden afgewezen.

Wat betreft de [REDACTED] en Grand Café Time Out en de [REDACTED], hebben wij hierna de gestelde schade beoordeeld.

## 7 ALGEMEEN SCHADEBEOORDELING EN CAUSALITEITSBEOORDELING

Na bestudering van het advies van de nadeelcompensatiecommissie en het advies van de bezwaarschriftencommissie hebben wij aangaande de gestelde en beoordeelde schade en het causaal verband het volgende vastgesteld.

### 7.1 Advies nadeelcompensatiecommissie

De nadeelcompensatiecommissie heeft de gestelde schadecomponenten van [REDACTED] en de [REDACTED] Grand Café Time Out en [REDACTED] afzonderlijk beoordeeld.

#### Anderszins verzekerd op basis van het verbandschrift

Alvorens de gestelde schade en het causaal verband te beoordelen, heeft de nadeelcompensatiecommissie uitvoerig aandacht geschonken aan het beginsel van de “schade anderszins verzekerd”.

De commissie heeft in dit verband vastgesteld dat, voorafgaand aan de schadeoorzaak, tussen de gemeente Groningen en de [REDACTED]

[REDACTED] een overeenkomst is gesloten; [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

De nadeelcompensatiecommissie heeft beoordeeld of deze overeenkomst eveneens zodanige afspraken heeft bevat die kunnen worden aangemerkt als een “vergoeding anderszins” verzekerd. Immers, indien hiervan sprake is, dienen de componenten die als zodanig kunnen worden aangemerkt, in ieder geval bij de schadeberekening betrokken te worden. De nadeelcompensatiecommissie komt vervolgens, na bestudering van de overeenkomst [REDACTED]

[REDACTED] voor de [REDACTED] en de [REDACTED] Grand Café Time Out en [REDACTED]  
[REDACTED]

Dit betekent dat de nadeelcompensatiecommissie tot het oordeel komt dat de door deze partijen gestelde schade, in ieder geval tot en met 2016 reeds anderszins is verzekerd [REDACTED]. Daaruit volgt vervolgens dat een nadere beoordeling van de gestelde schade en het causale verband uitsluitend betrekking kan hebben op het boekjaar 2017.

#### Schade en causaal verband 2017

Wat betreft de schade over 2017 heeft de commissie vervolgens overwogen dat het in deze betreft een abstracte causale relatie tussen de omzetten van het Grand Café Time Out en de gestelde schadeoorzaak. Immers, zo begrijpen wij, ten tijde van het opstellen van het definitieve advies waren de omzetcijfers over 2017 nog niet bekend.

De nadeelcompensatiecommissie heeft vervolgens een externe deskundige (rapport [REDACTED] gevraagd om de gestelde causaliteit te beoordelen en de commissie daarover te adviseren.

Uit de stukken en bescheiden hebben wij geconstateerd dat de heer [REDACTED] in zijn rapport heeft geconcludeerd dat over de periode van 2012 tot en met 2016 sprake is van een causaal verband tussen de omzetzijfers van het Grand Café Time Out en de bouw van het Forum. Dit causale verband is door de heer Helder vastgesteld op een percentage van 8,3% over de periode van 2012-2016.

Vervolgens heeft de nadeelcompensatiecommissie evenwel overwogen dat het door haar gevraagde rapport van de heer [REDACTED] slechts een relatieve betekenis zou hebben. Het rapport betreft immers uitsluitend een oordeel over de periode 2012-2016. Slechts indien de resultaten van het rapport zouden kunnen worden geëxtrapoleerd naar 2017 zouden de conclusies van de heer [REDACTED] meer betekenisvol kunnen zijn voor de commissie.

Onverminderd de uitkomsten van het rapport [REDACTED] (dat er sprake is van een causaal verband) overweegt de nadeelcompensatiecommissie over 2017 vervolgens dat de overlast in 2017 volgens de commissie zeer beperkt is geweest en dat er geen sprake was van een significante invloed op de bezoekersaantallen.



Een en ander kan volgens de commissie niet hebben geleid tot een significante (aan de schadeoorzaak toerekenbare) omzetsdaling; te meer omdat volgens de commissie benadeelden zelf, vanwege de verbouwing in 2009/2010, zouden hebben bijgedragen aan de verslechterde situatie.

Van een verminderd aantrekkelijke omgeving is derhalve volgens de commissie geen sprake; althans niet in de avonduren. De bereikbaarheid van de onderneming is volgens de commissie nooit belemmerd geweest. De sluiting van de parkeergarage in de Naberpassage heeft volgens de commissie weliswaar de parkeermogelijkheden in de directe omgeving verminderd, doch deze verslechtering is volgens de commissie teniet gedaan door de opening van de Damsterdiepgarage.

De nadeelcompensatiecommissie komt derhalve tot de conclusie dat wat betreft de omzet in de avonduren in 2017 geen sprake is van een voldoende hecht en causaal verband tussen de omzetsdaling en de bouw van het Forum.

Wat betreft de omzet overdag in 2017 is volgens de commissie niet uitgesloten dat er sprake is van enig causaal verband, doch dit verband is volgens de commissie zo dun dat de omzetsdalingen niet aan de bouw van het Forum kunnen worden toegerekend.

De nadeelcompensatiecommissie adviseert derhalve dat de verzoeken om nadeelcompensatie van de [REDACTED] en de [REDACTED] Grand Café Time Out [REDACTED] over het boekjaar 2017 afgewezen dienen te worden vanwege het ontbreken van het vereiste causale verband tussen de omzetsdalingen en de bouw van het Forum.

## 7.2 Advies bezwaarschriftencommissie

Wat betreft de inhoud en betekenis van de overeenkomst tussen de gemeente Groningen en de [REDACTED]) heeft de bezwaarschriftencommissie het volgende overwogen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

De bezwaarschriftencommissie is dan ook van oordeel dat de verzoeken om nadeelcompensatie van de [REDACTED] Grand Café Time Out [REDACTED] [REDACTED] over boekjaren 2012-2016 ten onrechte zijn afgewezen, vanwege het anderszins verzekerd zijn van de schade.

### Schade en causaal verband

Wat betreft de beoordeling van de aard en omvang van de schade van benadeelden en het vereiste causale verband constateert de bezwaarschriftencommissie dat de nadeelcompensatiecommissie aan Helder Horecamakelaardij de volgende onderzoeksvraag heeft gesteld:

*“Bestaat er een direct causaal verband, en zo ja in hoeverre, tussen de omvangrijke bouwwerkzaamheden en de gepresenteerde omzetcijfers van de onderhavige horecabedrijven?”*

De bezwaarschriftencommissie constateert vervolgens dat in het rapport van de heer █████ antwoord wordt gegeven op deze onderzoeksvraag en dat dit antwoord luidt dat er sprake is van een direct causaal verband tussen de omvangrijke bouwwerkzaamheden en de gepresenteerde omzetcijfers van de onderhavige horecabedrijven. Het causaal verband wordt door de heer Helder becijferd op 8,3%.

De bezwaarschriftencommissie heeft vervolgens overwogen dat zij de (abstracte) causaliteitsoverwegingen van de nadeelcompensatiecommissie (zoals deze ook hiervoor kort zijn samengevat) niet kan volgen.

Ten eerste stelt de bezwaarschriftencommissie vast dat het rapport van █████ in opdracht van de nadeelcompensatiecommissie is vastgesteld.

Vervolgens stelt de bezwaarschriftencommissie vast dat in het rapport van █████ gemotiveerd antwoord wordt gegeven op de onderzoeksvraag, waarbij █████ heeft geconcludeerd dat er wel sprake is van een concrete causaliteit tussen de omzetsdalingen en de bouwwerkzaamheden. In dit verband constateert de bezwaarschriftencommissie onder meer dat de overwegingen en uitkomsten van het rapport █████ wat betreft de loop op de horeca in de Poelstraat niet overeenkomt met de overwegingen en conclusies van de nadeelcompensatiecommissie op dit onderdeel.

De bezwaarschriftencommissie is dan ook, voor zover wij hebben kunnen opmaken, van oordeel dat de nadeelcompensatiecommissie het rapport van de door haarzelf ingeschakelde deskundige niet, of in ieder geval niet op de door haar gedane wijze, buiten beschouwing heeft kunnen laten.

De bezwaarschriftencommissie adviseert vervolgens om ter zake een deskundige in te schakelen om de door appellanten (behoudens de [REDACTED]) gestelde schade te berekenen. Hierbij adviseert de commissie vervolgens om uit te gaan van een causaal verband van 8,3%.

### **7.3 Beoordeling SAOZ adviezen nadeelcompensatiecommissie en bezwaarschriftencommissie**

Na bestudering van de aan ons verstrekte stukken en bescheiden hebben wij het volgende overwogen.

Anderszins verzekerd op basis van [REDACTED]

Binnen het stelsel van nadeelcompensatie komen, volgens vaste rechtspraak, de onevenredige en toerekenbare nadelen voor tegemoetkoming in aanmerking, mits het risico op deze nadelen door de benadeelde niet actief is aanvaard en/of mits de toerekenbare schade niet reeds op andere wijze is gecompenseerd.

Wij zijn derhalve in beginsel van oordeel dat de nadeelcompensatiecommissie terecht heeft onderzocht of en zo ja in welke mate de door appellanten gestelde schade anderszins is verzekerd. Bij de vraag of schade voldoende anderszins is verzekerd moet rekening worden gehouden met alle relevante feiten en omstandigheden van het geval, zie onder meer ABRS d.d. 5 augustus 2005. ECLI:NL:RVS:2005:AU0430<sup>4</sup>.

Verder geldt het uitgangspunt dat een eventuele onderlinge afspraak (al dan niet in de vorm van een overeenkomst) niet dwingend met zich meebrengt dat een benadeelde, als hij nadien van oordeel is dat de werkelijke schade groter is dan de overeengekomen vergoeding, geen beroep meer kan doen op een (aanvullende) tegemoetkoming ten titel van nadeelcompensatie. Het is immers een basisregel dat de juridische bevoegdheid om een schadeclaim in te dienen, niet bij civielrechtelijke overeenkomst kan worden ontnomen. Overigens geldt wel dat een eventuele vergoeding ten titel van het anderszins verzekerd zijn (als is voldaan aan de eisen en criteria) uiteindelijk verdisconteerd moet worden met de werkelijke (beoordeelde) schade.

---

<sup>4</sup> het betreft hier weliswaar een zogenaamde planschade uitspraak, doch planschade en nadeelcompensatie zijn op een aantal rechtsregels zodanig met elkaar vergelijkbaar dat bepaalde rechtsoverwegingen, waaronder met betrekking tot het anderszins verzekerd zijn, tussen de stelsels inwisselbaar zijn.

Wij stellen in dit verband vast dat de bezwaarschriftencommissie, op basis van de stukken en bescheiden, ter zake het volledig gecompenseerd zijn van de gestelde schade over de boekjaren 2012 tot en met 2016, tot een ander oordeel is gekomen dan de nadeelcompensatiecommissie.

Meer in het bijzonder heeft de bezwaarschriftencommissie in haar advies vastgesteld dat uit de tekst van de overeenkomst, de bijlagen en de notities en correspondentie die daaraan ten grondslag lagen, in ieder geval kan worden vastgesteld dat het begrip nadeelcompensatie niet is genoemd. Daarbij komt dat, voor zover wij de bezwaarschriftencommissie goed hebben begrepen, de overeengekomen “prijs” die in het [REDACTED] is genoemd, in zodanige mate overeenkomt met de elementen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dat daaruit redelijkerwijs de conclusie aan verbonden moet worden dat in deze “prijs” geen ruimte meer is om ook een vergoeding voor omzetschade te lezen.

Gelet op de ons beschikbare informatie kunnen wij de redelijkheid van de overwegingen en conclusies van de bezwaarschriftencommissie volgen. Te meer omdat het verbandschrift overeen is gekomen op een moment dat voor een redelijk denkend en handelend ondernemer in het geheel niet is in te schatten welke gevolgen de toekomstige werkzaamheden op zijn bedrijfsvoering en derhalve omzet zou kunnen hebben. Het ligt dan ook niet voor de hand dat een redelijk denkend en handelend ondernemer zou hebben ingestemd met een dergelijke, door de nadeelcompensatiecommissie bedoelde, uitleg van het verbandschrift.

Daarbij had het naar ons oordeel in de rede gelegen dat de nadeelcompensatiecommissie, gelet op het kennelijke belang dat de nadeelcompensatiecommissie uiteindelijk toe heeft gekend aan dit [REDACTED] de motivering van haar keuze uitgebreider had geformuleerd.

Indien wij vervolgens de overwegingen van beide commissies naast elkaar leggen en afzetten tegen de criteria die van belang zijn bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van compensatie die op andere wijze is verzekerd, komen wij vooralsnog tot de conclusie dat aan de overwegingen en conclusies van de bezwaarschriftencommissie meer betekenis moet worden toegekend dan aan de overwegingen en conclusies van de nadeelcompensatiecommissie.

Wij zijn dan ook van oordeel dat het advies van de bezwaarschriftencommissie op dit onderdeel ons meer heeft overtuigd dan het advies van de nadeelcompensatiecommissie.

#### Schade en causaal verband

Zoals in het advies van de nadeelcompensatiecommissie terecht is aangegeven, dienen de door een benadeelde gestelde nadelen in een voldoende hecht en causaal verband te staan met de gestelde schadeoorzaak (zie onder meer ABRvS 9 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP1102 en ABRvS 13 februari 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BC4221).

De vraag of een causaal verband bestaat, dient in twee etappes te worden beantwoord.

Ten eerste dient de gestelde schadeoorzaak een noodzakelijke voorwaarde voor de schade te zijn; dit wordt het conditio sine qua non-verband genoemd.

Indien de schadeoorzaak wordt weggedacht en de schade ook zou zijn ontstaan, dan is er geen sprake van het vereiste conditio sine qua non-verband. Indien de schadeoorzaak wordt weggedacht en de schade niet zou zijn ontstaan, dan is er wel sprake van het vereiste conditio sine qua non-verband.

Indien het conditio sine qua non-verband vast staat dan moet worden beoordeeld of de gehele schade aan de schadeoorzaak kan worden toegerekend. In de regel betekent deze tweede toets dat, met name bij de schadebepaling, onderzocht wordt of een deel van de schade, ondanks het conditio sine qua non-verband, ook aan andere (autonome) oorzaken moet worden toegerekend. Hierbij kan, bijvoorbeeld bij inkomensschade, worden gedacht aan brancheontwikkelingen.

Wij hebben vervolgens geconstateerd dat de nadeelcompensatiecommissie, ter aanvulling van de bij haar beschikbare expertise, een externe deskundige (Helder Horecamakelaardij), heeft verzocht de nadeelcompensatiecommissie te adviseren over de mogelijke causaliteit tussen de omzetontwikkelingen en de uitgevoerde werkzaamheden ten behoeve van het Forum.

Wij maken uit het advies van de nadeelcompensatiecommissie op dat, hoewel de commissie deze deskundige zelf heeft benaderd en benoemd (en derhalve als voldoende deskundig heeft aangemerkt), het rapport van de heer ████████ niet heeft kunnen volgen.



Hoewel de heer ██████ na zijn onderzoek, kennelijk tot conclusie is gekomen dat er sprake is van een voldoende concreet causaal verband tussen de omzetontwikkelingen in de periode tussen 2012 en 2016 en de bouwwerkzaamheden, concludeert de nadeelcompensatiecommissie uiteindelijk dat er geen sprake is van een voldoende causaal verband.

De volgende aspecten zijn ons in dit verband opgevallen.

De nadeelcompensatiecommissie concludeert (na beoordeling van de betekenis van het verbandschrift) dat de abstracte causale relatie over 2017 moet worden beoordeeld, mede omdat de omzetcijfers over 2017 nog niet bekend waren ten tijde van het uitbrengen van het advies van de commissie op 4 juni 2018.

Ondanks het advies van de nadeelcompensatiecommissie om de schadeclaim over 2012 tot en met 2016 af te wijzen, heeft de commissie de heer ██████ verzocht om over deze jaren een causaliteitsbeoordeling uit te voeren.

Vervolgens kent de nadeelcompensatiecommissie aan het rapport van de heer ██████ slechts een relatieve betekenis toe, wat daaronder ook verstaan zou moeten worden. De nadeelcompensatiecommissie overweegt daarbij dat, slechts indien de in het rapport van ██████ gesignaleerde ontwikkelingen geëxtrapoleerd kunnen worden naar 2017, er meer betekenis aan het rapport van ██████ zou kunnen worden toegekend.

Wij kunnen deze wijze van het beoordelen van de relevantie van het rapport van de heer ██████ door de commissie niet goed volgen.

Ten eerste merken wij op dat het gebruikelijk is bij verzoeken om vergoeding van inkomensschade (brutowinstderving) de beoordeling te baseren op de werkelijke omzetcijfers. Immers volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt inkomensschade in de regel op de volgende wijze bepaald:

*Het is binnen het stelsel van nadeelcompensatie gebruikelijk om de aard en omvang van tijdelijke inkomensschade te berekenen aan de hand van een vergelijking tussen de historische omzetten in een te bepalen referentieperiode, die aan de schadeberekingsperiode voorafgaat en de gerealiseerde omzetten in de*

*schadeberekenningsperiode. Een eventuele geconstateerde omzetsdaling wordt vervolgens gecorrigeerd met eventuele (niet met de schadeoorzaak in verband te brengen) autonome en branche ontwikkelingen.*

*Op de daarna verkregen (aan de schadeoorzaak) toerekenbare omzetsdaling wordt vervolgens de inkoopwaarde van de omzet in mindering gebracht om de gedeelde toerekenbare brutowinst te berekenen. Ten slotte wordt, aan de hand van de kostenstructuur van de onderneming, onderzocht of er sprake is van één of meerdere kostenposten in deze structuur die (al dan niet in positieve of negatieve zin) zijn beïnvloed door de schadeoorzaak en de invloed daarvan op de bedrijfsvoering, zie onder meer ABRS 15 juni 2016 ECLI:NL:RVS:2016:1650.*

Daarbij kan worden opgemerkt dat het ons niet overtuigend overkomt dat de omzetcijfers van het Grand Café Time Out over het boekjaar 2017 medio 2018 niet beschikbaar zouden zijn. Immers, het is niet alleen een goed gebruik dat een horecaonderneming wekelijks of maandelijks de omzetcijfers en de inkoopcijfers administreert; het is ook vanuit de fiscaliteit verplicht om per kwartaal achteraf de BTW-aangifte te doen. De aangifte BTW is vervolgens gebaseerd op de werkelijke verkoop- en inkoopcijfers. Met andere woorden, uiterlijk in het eerste kwartaal van 2018 had de besloten vennootschap Grand Café Time Out redelijkerwijs kunnen en moeten beschikken over de omzetcijfers over 2017.

Naar ons oordeel had de nadeelcompensatiecommissie deze cijfers dan ook op concrete wijze kunnen betrekken bij haar causaliteitsbeoordeling, zodat het mogelijke causale verband niet beperkt had hoeven te worden tot een abstracte beoordeling van de causale relatie.

Tevens kunnen wij de keuze van de nadeelcompensatiecommissie om aan de heer █████ slechts een beoordeling te vragen over 2012 tot en met 2016 niet goed volgen. Wij zien in de ons ter beschikking staande stukken en bescheiden, geen rechtvaardiging om de onderzoeksoopdracht van de heer █████ op deze wijze te beperken.

Te meer omdat het volgens de nadeelcompensatiecommissie kennelijk uitsluitend van belang was om de causaliteit over 2017 te beoordelen.

Ten slotte merken wij nog het volgende op.

Hoewel het inroepen van de deskundigheid van een externe deskundige uiteraard niet zonder meer de verplichting met zich meebrengt dat de nadeelcompensatiecommissie de overwegingen en uitkomsten van het rapport van deze deskundige onverkort moet volgen, brengt naar ons oordeel het zorgvuldigheidsbeginsel wel met zich mee dat de commissie (kennelijk deze specialistische kennis ontberend) met enige terughoudendheid de overwegingen en uitkomsten van de externe deskundige toetst; te meer omdat de heer ██████ -voor zover wij hebben kunnen vaststellen- een duidelijke adviesopdracht heeft gekregen en zijn overwegingen en conclusies objectief heeft onderbouwd en toegelicht.

Indien en voor zover de nadeelcompensatiecommissie de uitkomsten van het rapport van ██████ niet of in ieder geval niet geheel zou hebben kunnen onderschrijven, had het naar ons oordeel op de weg van de nadeelcompensatiecommissie gelegen om de kennelijke gebreken aan het rapport van ██████ zorgvuldig te beschrijven, deze te bespreken met ██████ en de uitkomsten van deze discussie c.q. besprekingen zichtbaar te maken in het advies.

Naar ons oordeel ontbreekt het in het advies van de nadeelcompensatie dan ook aan deze zorgvuldige transparantie. Het had vervolgens, in het kader van de invulling van haar vergewisplicht, op de weg van het college gelegen, om hier bij haar besluitvorming nadrukkelijk aandacht aan te schenken. Nu het college dit kennelijk niet heeft gedaan, kan worden geconcludeerd dat het primaire besluit tot afwijzing ook op dit onderdeel niet de toets der kritiek, althans in ieder geval wat betreft de motivering van het besluit, kan doorstaan.

Wij kunnen het advies van de bezwaarschriftencommissie om ter zake een deskundige in te schakelen om de door appellanten (behoudens de ██████) gestelde schade te berekenen, derhalve dan ook volgen.

Op verzoek van de gemeente Groningen hebben wij in het volgende hoofdstuk deze beoordeling uitgevoerd. Gelet op de aan ons beschikbaar gestelde informatie kan deze beoordeling uitsluitend betrekking hebben op de periode over 2013 tot en met 2016. Immers, binnen het stelsel van nadeelcompensatie dient de aanwezigheid van tijdelijke inkomensschade te worden aangetoond op basis van de werkelijke financiële informatie over de schadeberekingsperiode en de daaraan voorafgaande jaren.

Wij hebben vastgesteld dat, ten tijde van het opstellen en uitbrengen van deze second opinion, uitsluitend de financiële informatie over de boekjaren 2009 tot en met 2015 beschikbaar was. Dit betekent dat wij uitsluitend over de boekjaren 2013 tot en met 2015 een beoordeling kunnen uitvoeren. Een beoordeling over de boekjaren 2016 en 2017 kan eerst plaatsvinden als de financiële informatie over deze boekjaren beschikbaar is.

## **8 SCHADEBEOORDELING EN CAUSALITEITSBEOORDELING GRAND CAFE TIME OUT**

### **8.1 Inleidende overwegingen**

Binnen het stelsel van nadeelcompensatie is geen sprake van een dwingend voorgeschreven schadeberekenningsmethodiek. De uitkomsten van de schadebeoordeling zijn mede afhankelijk van de noodzakelijk te maken keuzen door de ingeschakelde deskundige(n), zie onder meer ABRS 15 juni 2016 ECLI:NL:RVS:2016:1650. Het bovenstaande laat evenwel onverlet dat de gehanteerde berekeningsmethodiek, de gehanteerde uitgangspunten en de daaruit voortvloeiende keuzes, uiteraard dienen te leiden tot juiste, controleerbare en valideerbare uitkomsten.

Het is vervolgens binnen het stelsel van nadeelcompensatie gebruikelijk om de aard en omvang van tijdelijke inkomensschade te berekenen aan de hand van een vergelijking tussen de historische omzetten in een te bepalen referentieperiode, die aan de schadeberekenningsperiode voorafgaat en de gerealiseerde omzetten in de schadeberekenningsperiode. Een eventuele geconstateerde omzetsdaling wordt vervolgens gecorrigeerd met eventuele (niet met de schadeoorzaak in verband te brengen) autonome en branche ontwikkelingen. Op de daarna verkregen (aan de schadeoorzaak) toerekenbare omzetsdaling wordt vervolgens de inkoopwaarde van de omzet in mindering gebracht om de gederfde toerekenbare brutowinst te berekenen. Ten slotte wordt, aan de hand van de kostenstructuur van de onderneming, onderzocht of er sprake is van één of meerdere kostenposten in deze structuur die (al dan niet in positieve of negatieve zin) zijn beïnvloed door de schadeoorzaak en de invloed daarvan op de bedrijfsvoering.

Het bovenstaande betekent dat in het algemeen de volgende -algemeen aanvaardde- stappen en uitgangspunten worden gehanteerd bij het beoordelen van gestelde tijdelijke inkomensschade.

- Bepalen van de schadeberekenningsperiode
- Bepalen van de referentieperiode en de referentieomzet
- Bepalen van de normomzet aan de hand van een branche- en/of autonome correctie van de referentieomzet
- Vergelijken van de normomzet met de werkelijk gerealiseerde omzet in de schadeberekenningsperiode

- Beoordelen van eventuele toerekenbare kostenbesparingen en/of toegenomen kosten
- Vaststellen van de toerekenbare schade (causaliteitsbeoordeling) aan de hand van onder meer de brutowinstmarge.

In het onderhavige geval kan vervolgens worden vastgesteld dat door de besloten vennootschap Grand Café Timeout (exploitant-huurder) wordt verzocht om vergoeding van de tijdelijke inkomensschade in de vorm van gedeerde brutowinst in de boekjaren 2013 tot en met 2016.

Door de [REDACTED] en de [REDACTED] (eigenaar-verhuurder) wordt verzocht om een vergoeding van de schade vanwege de aan het Grand Café Timeout verleende huurkortingen (huurderving) in deze boekjaren.

De door de besloten vennootschap Grand Café Timeout gestelde schade kan worden beoordeeld aan de hand van de hierboven beschreven schadeberekingsmethodiek.

De door de [REDACTED] en de [REDACTED] gestelde schade dient te worden beoordeeld aan de hand van de verstrekte huurkortingen en de beoordeling van de noodzaak daartoe.

Wij zullen hierna eerst de gestelde schade van de besloten vennootschap Grand Café Timeout beoordelen. Immers, eerst indien sprake is van toerekenbare schade voor deze benadeelde, kan pas aanleiding zijn voor het onderzoeken van de aanwezigheid van gerechtvaardigde huurinkomsten schade van de [REDACTED] en de [REDACTED]

## **8.2 Beoordeling rapportage Helder Horecamakelaardij oktober 2017**

Voordat wij, gelet op de aan ons verstrekte opdracht, de gevraagde second opinion uitvoeren, achten wij het juist om eerst de door de heer [REDACTED] uitgebrachte rapportage te beoordelen.

In deze rapportage heeft de heer [REDACTED] een kwantitatieve en kwalitatieve analyse uitgevoerd naar de historische omzetontwikkeling van de horeca in de stad Groningen over de jaren 2012 tot en met 2016. Deze ontwikkelingen heeft de heer [REDACTED] vervolgens afgezet tegen de omzetontwikkeling van Time Out.





Wij concluderen dat de conclusie van de heer ██████ over alle jaren tussen 2013 tot en met 2016 enigszins genuanceerder ligt dat de door de bezwaarschriftencommissie vastgestelde causaliteit van 8,3%. Deze causaliteit geldt uitsluitend voor 2016, en dan ook nog eens na toepassing van het normaal maatschappelijk risico.

Hierbij merken wij op dat de wijze waarop de heer ██████ het normaal maatschappelijk risico heeft verwerkt, niet geheel overeenkomstig de huidige stand van de rechtspraak is. Immers, het normaal maatschappelijk risico dient, per schadejaar, te worden toegepast op de uiteindelijke jaarlijks geleden toerekenbare schade.

In algemene zin kunnen wij, gelet op de uitgebreide kwantitatieve en kwalitatieve analyse die de heer ██████ heeft uitgevoerd, alsmede gelet op onze positie als second-opinion adviseur, de uitgangspunten, overwegingen, analyses en (bruto) uitkomsten van de rapportage goed kunnen volgen. Wij zien in ieder geval geen aanknopingspunten om aan de juistheid van deze analyse te twijfelen.

Op basis van de overwegingen en analyses per boekjaar hebben wij hierna vervolgens onze schadeberekening uitgevoerd.

### 8.3 Schadeberekingsperiode

De schadeberekingsperiode betreft de periode waarin de schadeveroorzakende werkzaamheden zijn uitgevoerd, inclusief een eventuele naijperiode.

Met betrekking tot de **naijlende effecten** van eventuele schadeveroorzakende werkzaamheden, hebben wij overwogen dat het niet ongebruikelijk is dat het consumentengedrag met enige vertraging reageert op de verbeterde bereikbaarheid van een bedrijf nadat de schadeveroorzakende werkzaamheden zijn beëindigd of de directe invloed daarvan is verminderd. Dit wordt de naijperiode genoemd.

De duur van deze naijperiode is afhankelijk van de individuele feiten en omstandigheden en wordt met name gebaseerd op de wijze waarop de omzet zich na het einde van de werkzaamheden ontwikkelt, zie onder meer ABRS d.d. 3 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1716 en ABRS d.d. 21 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3802.

Het onderhavige verzoek om nadeelcompensatie heeft, mede gelet op het advies van de bezwaarschriftencommissie en de door de heer ██████ uitgevoerde analyse, betrekking op de boekjaren 2013 tot en met 2016.

Wij zullen, voor de onderhavige second opinion, deze periode dan ook als schadeberekenningsperiode aanmerken. Van een relevante naijlperiode is (nog) geen sprake, omdat de werkzaamheden in het kader van het Groninger Forum ook nog na 2015 hebben plaatsgevonden.

#### **8.4 Referentieperiode**

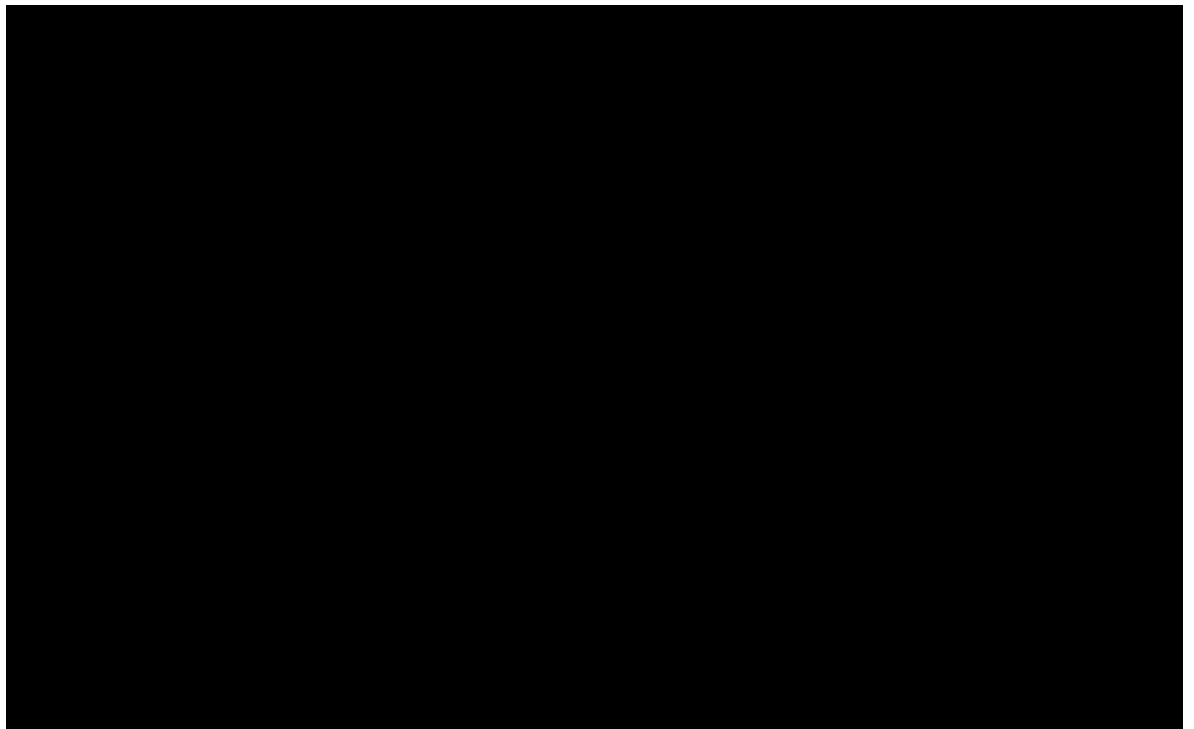
Het is vervolgens in het kader van de schadeberekening binnen het stelsel van nadeelcompensatie gebruikelijk om de in de schadeberekenningsperiode gerealiseerde omzetten en/of brutowinsten te vergelijken met de omzet en/of brutowinst over een vast te stellen referentieperiode. Daarbij wordt in de regel gebruik gemaakt van drie 'referentiejaren'. Deze vergelijking moet laten zien of de omzet vóór het gestelde schadeveroorzakende handelen beduidend afwijkt van de omzet in de referentieperiode. Het doel van deze methode is om te trachten een zo objectief mogelijk beeld te krijgen van de schade.

Door gelijke maanden met elkaar te vergelijken worden onredelijke uitkomsten als gevolg van verschillen in bijvoorbeeld seizoensinvloeden voorkomen. Door het gemiddelde te nemen van de drie voorafgaande jaren worden onredelijke uitkomsten van gebruikelijke omzetschommelingen voorkomen. Er wordt niet tot middeling overgegaan als de omzet van verzoeker in de jaren voorafgaand aan de schadepriode een bestendige daling dan wel een bestendige stijging heeft laten zien. Zie in dit kader onder meer de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 februari 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:236 Rotterdam) en 15 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1650 Eindhoven). Immers, in het geval dat er sprake is van een bestendige daling van de omzet c.q. brutowinst in de jaren voorafgaande aan de schadeveroorzakende maatregel, kan het niet zo zijn dat een deel van deze daling door het middelen van deze jaren alsnog vergoed wordt.

Anderzijds is het zo dat een ondernemer tekort gedaan zou worden als voorbij gegaan wordt aan het feit dat er in de jaren voorafgaande aan de schadeveroorzakende maatregel sprake was van een bestendige stijging van de omzet.

Op basis van het bovenstaande dient bij het bepalen van de referentieperiode in beginsel uit te worden gegaan van de drie, aan de aanvang van de werkzaamheden voorafgaande boekjaren; in casu de boekjaren 2010, 2011 en 2012. Dit betekent dat wij eerst de referentieperiode en de referentieomzet moeten bepalen. Hiertoe hebben wij het omzetverloop van het Grand Café Time Out over de boekjaren 2010, 2011 en 2012 beoordeeld. [REDACTED]

[REDACTED]



Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat er sprake is van een bestendige meerjarige historische positieve omzetontwikkeling. Dit betekent dat wij, gelet op de feiten en omstandigheden, het boekjaar 2012 als representatieve referentieperiode zullen aanmerken. Wellicht ten overvloede merken wij nog op dat ook de heer [REDACTED] de gegevens over het boekjaar 2012 als referentie heeft gehanteerd.

#### **8.5 Referentieomzet Grand Café Time Out**

De referentieomzet is de omzet die door Grand Café Time Out is gerealiseerd tijdens de referentieperiode. Op van de door SAOZ verkregen financiële gegevens hebben wij vastgesteld dat verzoeker in de referentieperiode de volgende omzet heeft gerealiseerd. [REDACTED]

### 8.6 Werkelijke omzet Grand Café Time Out in schadeberekingsperiode

Op basis van de door SAOZ verkregen financiële gegevens hebben wij vastgesteld dat Grand Café Time Out in de schadeberekingsperiode (2013 tot en met 2016) de volgende omzetten (exclusief B.T.W.) heeft gerealiseerd.

<i>Werkelijke omzet</i>	<i>Omzet</i>
Boekjaar 2013	██████████
Boekjaar 2014	██████████
Boekjaar 2015	██████████
Boekjaar 2016	██████████

### 8.7 Ontwikkeling werkelijke omzet schadeberekingsperiode

Op basis van de ons beschikbare gegevens kan worden vastgesteld dat de omzetten van appellanten met de volgende bedragen zijn gedaald:

	<i>Referentieomzet</i>	<i>Werkelijke omzet</i>	<i>Werkelijke Omzetsdaling</i>
Boekjaar 2013	██████████	██████████	██████████
Boekjaar 2014	██████████	██████████	██████████
Boekjaar 2015	██████████	██████████	██████████
Boekjaar 2016	██████████	██████████	██████████
<b>TOTALE OMZETDALING</b>			██████████

### 8.8 Normomzet Grand Café Time Out

Zoals hiervoor is aangegeven, dienen wij vervolgens te onderzoeken welke omzet Grand Café Time Out had kunnen realiseren, indien de gevolgen van de schadeoorzaak worden weggedacht, zijnde de **normomzet**.

De normomzet wordt bepaald door de omzet die Grand Café Time Out heeft gerealiseerd in de referentieperiode (de referentieomzet) te corrigeren met reeds aanwezige autonome omzetontwikkelingen van het bedrijf van verzoeker in de boekjaren voorafgaand aan de schadeperiode, de ontwikkelingen in de branche en overige eventuele markt- en concurrentieverhoudingen. Aan de hand daarvan dient de vraag te worden beantwoord in welke richting de omzet van het bedrijf van verzoeker zich zou hebben ontwikkeld, indien de schadeoorzaak wordt weggedacht.

In zijn algemeenheid leidt een dergelijke beoordeling ertoe dat als het bedrijf (overeenkomstig de branche) een positieve historische ontwikkeling heeft laten zien, deze historische ontwikkeling (tot op zekere hoogte) wordt doorgezet in de normcorrectie. Hetzelfde geldt indien het bedrijf een negatieve historische ontwikkeling heeft laten zien.

In het onderhavige geval kan worden vastgesteld dat de inventarisatie van de autonome en specifieke brancheontwikkelingen in de stad Groningen reeds is uitgevoerd door de heer [REDACTED]. Op basis van de uitkomsten van deze analyse kan worden vastgesteld dat Time Out, de schadeveroorzakende werkzaamheden, redelijkerwijs rekening had mogen houden met de volgende omzetontwikkeling in de boekjaren 2013 tot en met 2016.

<b>Omzetgegevens stad Groningen</b>					
<b>Jaar</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Aantal meegewogen bedrijven</b>	23	26	24	20	10
<b>Gemiddelde verandering omzet t.o.v. voorgaande jaar</b>	-0,8%	+2,4%	-1,8%	+0,9%	+5,7%

Figuur 7 bron Rapportage Helder Horecamakelaardij

Indien wij deze lokale ontwikkelingen, jaar op jaar, toepassen op de referentieomzetten van Time Out kunnen de volgende normomzetten worden berekend.

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Correctie</b>		■	■	■	■
Referentieomzet	■		■	■	■
Boekjaar 2013		■			
Boekjaar 2014			■		
Boekjaar 2015				■	
Boekjaar 2016					■
<b>Totale Normomzet</b>					■

### 8.9 Toerekenbare omzetzaling Grand Café Time Out

Op basis van de bovenstaande inventarisatie en de causaliteitsbeoordeling van de heer Helder concluderen wij dat appellanten in de schadeberekenningsperiode (2013 tot en met 2016) ten opzichte van de referentieperiode de volgende, aan de uitvoering van het Groning Forum project toerekenbare omzetzalingen heeft gerealiseerd.

	Normomzet	Werkelijke omzet	Omzetzaling	Correctie Poelestraat	Netto omzetzaling
Boekjaar 2013	■	■	■	-1,5%	■
Boekjaar 2014	■	■	■	-1,5%	■
Boekjaar 2015	■	■	■	-1,5%	■
Boekjaar 2016	■	■	■	-1,5%	■
<b>TOTALEN</b>	■	■	■		■



### **8.10 Beoordeling ontwikkeling kostenstructuur**

Binnen het stelsel van nadeelcompensatie wordt de benadeelde ondernemer door middel van de schadeberekening qua omzetontwikkeling teruggebracht in de positie die de ondernemer gehad zou hebben indien de schadeoorzaak niet zou hebben plaatsgevonden. In het kader van het berekenen van de uiteindelijke toerekenbare schade moet vervolgens worden onderzocht of, naast het berekende omzetverlies, er sprake is van een eventuele stijging dan wel daling van de overige bedrijfskosten die bij de schadeberekening betrokken moet worden. Van belang hierbij is dat volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een benadeelde ondernemer schadevoorkomend dan wel schadebeperkend moet handelen.

Ten behoeve van het realiseren van omzet worden kosten gemaakt, bestaande uit de inkoopkosten van de omzet, maar ook bestaande uit overige bedrijfskosten, zoals personeelskosten, huisvestingskosten, verkoopkosten etc. Een deel van de ontwikkeling van deze overige bedrijfskosten is verbonden met het verloop van de omzet. Met andere woorden, indien de omzet stijgt zullen bepaalde overige bedrijfskosten (deels) meestijgen; als de omzet daalt, zullen bepaalde overige bedrijfskosten (deels) meedalen. De niet gemaakte inkoopkosten worden in de schadeberekening gecorrigeerd door het berekenen van de met het omzetverlies gemoeide brutowinstderving.

In deze paragraaf wordt nader onderzocht of aanvullend nog een correctie toegepast dient te worden vanwege de ontwikkeling van de relevante overige bedrijfskosten die verzoeker, als het berekende omzetverlies - wel - feitelijk had gerealiseerd, ook feitelijk gemaakt zou hebben.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat in de analyse van de heer █████ niet is onderzocht of nog een dergelijke aanvullende correctie dient te worden toegepast. Echter een beoordeling van deze eventuele extra toerekenbare kosten dan wel gerealiseerde besparingen is een standaardonderdeel van de schadeberekening binnen het stelsel van nadeelcompensatie.

### 8.10.1 Compenseerbare besparingen

#### **Personeelskosten**

Binnen de horeca bestaat een relevant deel van de overige kostenstructuur uit personeelskosten. De ontwikkeling van de personeelskosten zijn in hoge mate afhankelijk van de ontwikkeling van de omzet. Dit betekent dat een hogere omzet in de regel zal leiden tot hogere personeelskosten.

Gelet op de relevantie van de omvang van de personeelskosten voor een horecabedrijf, is het gebruikelijk om binnen het stelsel van nadeelcompensatie het berekende omzetverlies te corrigeren met de (niet gemaakte) personeelskosten. Hierbij is niet van belang of de besparingen daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Immers, gelet op de schadebeperkingsplicht van een benadeelde dient bij de beoordeling uitgegaan te worden van de minimaal mogelijke besparingen; of deze wel of niet zijn gerealiseerd.

[REDACTED]

[REDACTED]

Indien wij de berekende omzetverliezen afzetten tegen de historische personeelskostenratio's, leidt dit tot de volgende toerekenbare kostenbesparingen.

	<i>Netto omzetsdaling</i>	<i>Personeelskostenratio</i>	<i>Toerekenbare besparingen</i>
Boekjaar 2013	████████	████	████████
Boekjaar 2014	████████	████	████████
Boekjaar 2015	████████	████	████████
<b>Boekjaar 2016</b>	████████	████	████████
<b>TOTALEN</b>	████████		████████

## Huurkosten

Appellanten exploiteren het Grand Café Time Out vanuit twee panden, namelijk Poelestraat 34 en Poelestraat 36. Het pand Poelestraat 34 wordt verhuurd door [REDACTED]. Het pand Poelestraat 36 wordt verhuurd door [REDACTED].

In het oorspronkelijke verzoek om schadevergoeding d.d. 3 augustus 2016 is aangegeven dat beide verhuurders vanaf 2013/2014 diverse huurkortingen hebben verleend aan de besloten vennootschap Grand Café Time Out.

Voor het pand **Poelestraat 34** zijn door de [REDACTED] de volgende huurkortingen verstrekt:

<i>Poelestraat 34</i>	<i>Huurkortingen</i>
Boekjaar 2013	[REDACTED]
Boekjaar 2014 <sup>5</sup>	[REDACTED]
Boekjaar 2015	[REDACTED]
Boekjaar 2016	[REDACTED]
<b>TOTALEN</b>	[REDACTED]

Voor het pand **Poelestraat 36** zijn door de [REDACTED] de volgende huurkortingen verstrekt:

<i>Poelestraat 36</i>	<i>Huurkortingen</i>
Boekjaar 2013	[REDACTED]
Boekjaar 2014 <sup>6</sup>	[REDACTED]
Boekjaar 2015 <sup>7</sup>	[REDACTED]
Boekjaar 2016 <sup>8</sup>	[REDACTED]
<b>TOTALEN</b>	[REDACTED]

Ook ten aanzien van deze kosten merken wij op dat, als appellanten de berekende omzetten werkelijk en feitelijk wel hadden gemaakt, appellanten daarvoor ook de overeengekomen huurpenningen hadden moeten betalen. Nu appellanten deze omzetten niet werkelijk hebben gemaakt, maar deze wel middels de uitgevoerde schadeberekningen aan hen wordt toegeschreven, zijn wij van oordeel dat deze besparingen op de huurkosten als, aan de schadeoorzaak toerekenbare kostenbesparing moeten worden aangemerkt.

### Verkoopkosten

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nu appellanten deze omzetten niet werkelijk hebben gemaakt, maar deze wel middels de uitgevoerde schadeberekeningen aan hen wordt toegeschreven, zijn wij van oordeel dat deze fictieve extra verkoopkosten, vanwege de verwevenheid met het berekende omzetverlies, als toerekenbare kostenbesparing moet worden aangemerkt.

Indien wij de berekende omzetverliezen afzetten tegen de historische verkoopkostenratio's, leidt dit tot de volgende toerekenbare kostenbesparingen.

	<i>Netto omzetsdaling</i>	<i>Verkoopkostenratio</i>	<i>Toerekenbare besparingen</i>
Boekjaar 2013	████████	██	████████
Boekjaar 2014	████████	██	████████
Boekjaar 2015	████████	██	████████
<b>Boekjaar 2016</b>	████████	██	████████
<b>TOTALEN</b>	████████		████████

Voor het overige hebben wij geen relevante besparingen vastgesteld.

### **8.10.2 Extra kosten**

Na bestudering van de jaarrekeningen hebben wij geen relevante toerekenbare kostenstijgingen geconstateerd.

### 8.11 Samenvatting schadeberekening Grand Café Time Out

Op basis van de bovenstaande schadeberekeningen, zijn wij van oordeel dat de door de besloten vennootschap Grand Café Time Out in 2013, 2014, 2015 en 2016, per saldo geleden nadelen, uitgaande van een marktconforme brutowinstmarge van 75% als volgt kunnen worden samengevat.

<i>Samenvatting schadeberekening</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Toerekenbaar omzetverlies	████████	████████	████████	████████
Brutowinstmarge	75%	75%	75%	75%
<b>Toerekenbare brutowinstderving</b>	████████	████████	████████	████████
Correctie personeelskostenbesparing	████████	████████	████████	████████
Correctie huurkosten Poelestraat 34	€ ██████	████████	████████	████████
Correctie huurkosten Poelestraat 36	████████	████████	████████	████████
Correctie verkoopkostenbesparing	████████	████████	████████	████████
<b>Totale toerekenbare schade</b>	████████	████████	████████	████████



**9 SCHADEBEOORDELING EN CAUSALITEITSBEOORDELING** [REDACTED]  
**EN** [REDACTED]

**9.1 Inleidende overwegingen**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

<i>Poelestraat 34</i>	<i>Huurkortingen</i>
Boekjaar 2013	[REDACTED]
Boekjaar 2014 <sup>9</sup>	[REDACTED]
Boekjaar 2015	[REDACTED]
Boekjaar 2016	[REDACTED]
<b>TOTALEN</b>	[REDACTED]

<i>Poelestraat 36</i>	<i>Huurkortingen</i>
Boekjaar 2013	[REDACTED]
Boekjaar 2014 <sup>10</sup>	[REDACTED]
Boekjaar 2015 <sup>11</sup>	[REDACTED]
Boekjaar 2016 <sup>12</sup>	[REDACTED]
<b>TOTALE N</b>	[REDACTED]

<sup>9</sup> [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Appellanten zijn van oordeel dat deze vermindering van de huuropbrengsten niet voor hun rekening gelaten mag worden.

## **9.2 Beoordeling causaliteit**

In beginsel hebben wij overwogen dat de rechtsverhoudingen tussen verhuurders en huurder, waaronder de verplichting om huurpenningen te betalen, worden bepaald door de overeengekomen afspraken in de huurovereenkomsten. Dit betekent dat verhuurders de huurder civielrechtelijk mogen houden aan de afgesproken betaalverplichtingen. Het aanpassen van deze betaalverplichtingen is vervolgens in beginsel aan partijen zelf en, de gevolgen daarvan, kunnen niet zonder meer worden toegerekend aan de gestelde schadeoorzaak, zijnde de hinder en overlast vanwege de bouw van het Groninger Forum.

Daartegenover staat dat, in bepaalde omstandigheden het als een schadebeperkende maatregel kan worden aangemerkt dat partijen, teneinde de exploitant te ondersteunen, de betaalverplichtingen aanpassen. Immers, indien dit niet zou geschieden, is het niet onaannemelijk dat de huurder uiteindelijk faillieert waardoor de schade mogelijk nog groter zal worden.

Vervolgens is van belang dat wij, bij de beoordeling van de exploitatieschade de verstrekte huurkortingen hebben aangemerkt als een toerekenbare besparing voor de besloten vennootschap Grand Café Time Out. Het is dan ook redelijk en billijk deze besparingen voor Grand Café Time Out, mede gelet op het schadebeperkend karakter van de aangepaste betaalverplichtingen, dan vervolgens als toerekenbare schade aan te merken voor de verhuurders, zijnde de [REDACTED].

Samenvattend zijn wij dan ook van oordeel dat de hiervoor berekende verminderde huuropbrengsten over de boekjaren 2013 tot en met 2016 als toerekenbare schade voor de [REDACTED] en [REDACTED] kan worden aangemerkt.

Wij dienen vervolgens voor alle appellanten te onderzoeken of de toerekenbare nadelen over de boekjaren 2013 tot en met 2016 ook als onevenredige, hun normaal maatschappelijk overstijgende schade kan worden aangemerkt.

## 10 ALGEMENE OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

### *Juridisch beginsel*

Binnen het stelsel van nadeelcompensatie komt eventuele toerekenbare schade pas voor tegemoetkoming in aanmerking indien deze uitgaat boven het normale maatschappelijke risico of het normaal ondernemersrisico (onevenredig nadeel) van de benadeelde en die de benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft (zie onder meer ABRS 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1652).

### *Uitgangspunten*

Als uitgangspunt geldt dat een overheidshandeling zoals het treffen van een verkeersmaatregel of de uitvoering van een infrastructureel project als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd, waarmee eenieder kan worden geconfronteerd en waarvan de nadelige gevolgen in beginsel voor rekening van de daardoor getroffen en mogen worden gelaten. Dit wordt het normaal maatschappelijk risico, of ook wel het normale ondernemersrisico, genoemd (zie onder meer ABRS 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1652).

### *Bijzondere feiten en omstandigheden*

Het bovenstaande neemt evenwel niet weg dat er sprake kan zijn van zodanige feiten en/of omstandigheden, die de overheid verplichten (een deel van) de toerekenbare schade te vergoeden. Bij het beoordelen van een verzoek om nadeelcompensatie moet onderzocht worden of er sprake is van dergelijke feiten en omstandigheden (zie onder meer ABRS d.d. 5 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY5105, 5 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA2052, 28 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1868 en 15 juni 2016 ECLI:NL:RVS:2016:1650).

### *Toetsingscriteria*

Dit onderzoek dient te geschieden aan de hand van de volgende toetsingscriteria:

- Is de schadeoorzaak aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling?
- Lag de schadeoorzaak in de algemene lijn der verwachtingen?

Bij het beoordelen van deze criteria zijn vervolgens de volgende aspecten van belang.

- Wat is de aard of karakter van de schadeoorzaak?
- Welke gevolgen had de schadeoorzaak op de bereikbaarheid en de bedrijfsvoering van de benadeelde?
- Wat is de aard en de omvang van de schade?

Aan de hand van de uitkomsten van deze beoordeling dient de omvang van het normaal maatschappelijk risico te worden ingevuld.

#### *Invullen normaal maatschappelijk risico bevoegdheid bestuursorgaan*

Het invullen van het normaal maatschappelijk risico is volgens vaste rechtspraak in beginsel een discretionaire bevoegdheid van het bestuur. De wijze van beoordeling c.q. invulling van het normaal maatschappelijk risico wordt door de (bestuurs)rechter getoetst.

#### *Drempel*

Bij het invullen van de (rekenkundige) omvang van het normaal maatschappelijk risico kan gebruik worden gemaakt van een drempelbedrag dat bepaald wordt aan de hand van een percentage van de voor de schadepriode gerealiseerde brutowinst.

#### *Normaal maatschappelijke ontwikkeling, hoogte drempel*

Indien wel sprake was van een normaal maatschappelijke ontwikkeling die in de algemene lijn der verwachtingen lag, is, bij een tijdelijke schadeoorzaak gedurende een periode van twee jaar, een nominale drempel van 8% van de voorafgaande omzet/brutowinst in beginsel altijd aanvaardbaar, zie ABRS d.d. 15 juni 2016 Cassandraplein, ECLI:NL:RVS:2016:1650. Indien een hogere drempel wordt toegepast, geldt een verzwaarde motiveringsplicht voor het bestuursorgaan.

#### *Niet normaal maatschappelijke ontwikkeling, hoogte drempel*

Indien sprake was van een niet normaal maatschappelijke ontwikkeling die derhalve niet in de algemene lijn der verwachtingen lag, wordt in de regel terughoudender omgegaan met het hanteren van een hoog/hoger normaal maatschappelijk risico. Immers, hierbij geldt het uitgangspunt dat een dergelijke schadeoorzaak niet in de algemene lijn der verwachtingen lag en daarmee niet, of in ieder geval niet geheel onder het ondernemersrisico van de benadeelde kan worden gebracht.

Daartegenover staat dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij herhaling heeft bepaald dat in alle gevallen, dus ook in het geval van een niet normale maatschappelijke ontwikkeling, een normaal maatschappelijk risico geldt van 2% van de brutowinst van de benadeelde (zie onder meer ABRS 2 oktober 2019 ECLI:NL:RVS:2019:3327 Moerdijk en ABRS d.d. 12 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4034). Indien de toerekenbare schade onder deze drempel blijft, dient deze derhalve alsnog geheel voor rekening van de benadeelde gelaten te worden.

*Normaal maatschappelijk risico beoordelen op het niveau van de benadeelde rechtspersoon.*

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de mate van onevenredigheid (zijnde de abnormale last) van de schade te worden vastgesteld op het niveau van de benadeelde rechtspersoon (zie onder meer ABRS 13 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ3967 en ABRS d.d. 12 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2677). Dit betekent dat de beoordeling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico dient te geschieden op het niveau van het moederbedrijf en niet op het niveau van het filiaalbedrijf. Hierbij wordt door de Afdeling geen onderscheid gemaakt tussen landelijk opererende ketens of regionale ketens.

## **11 BEOORDELING NORMAAL MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING**

Bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico wordt, zoals uit het voorgaande blijkt, eerst onderzocht of de gestelde schadeoorzaak als een normaal maatschappelijke ontwikkeling is aan te merken, die in abstracte zin en/of beleidsmatig in de algemene lijn der verwachtingen lag zonder dat concreet zicht was op de omvang, plaats en moment van realisering. Bij deze beoordeling wordt de aard en het karakter van de schadeoorzaak betrokken, alsmede de gevolgen van de schadeoorzaak op het geschade belang.

De aangewezen schadeoorzaak betreft de tijdelijke uitvoering van infrastructurele werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Groninger Forum project, binnen het centrum van Groningen. Deze werkzaamheden zijn gefaseerd uitgevoerd en hebben, met enkele vertragingen circa 8 jaar geduurd.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State behoren dergelijke tijdelijke infrastructurele werkzaamheden, of deze nu het reguliere onderhoud betreffen of een wijziging en/of aanpassing van de infrastructuur met zich meebrengen, tot de normale onderhouds- en beheerplicht van de gemeente als wegbeheerder. Dergelijke werkzaamheden komen dus met een zekere frequentie voor.

Het is dus niet zozeer de vraag òf een aan de betrokken openbare weg gevestigde ondernemer met dergelijke werkzaamheden te maken krijgt, maar veeleer wanneer dit gebeurt. Dit geldt niet alleen voor de onderneming van verzoeker, maar voor alle ondernemingen die voor het behalen van het bedrijfsresultaat afhankelijk zijn van een goede bereikbaarheid via de openbare weg.

### **Wel normaal maatschappelijke ontwikkeling**

Op basis van de huidige stand van de rechtspraak zijn wij van oordeel dat de realisatie van een project zoals het Groninger Forum, in een stad als Groningen in beginsel is aan te merken als een normaal maatschappelijke ontwikkeling, die voor appellanten in de algemene lijn der verwachtingen lag.

Daartegenover staat dat wij eveneens hebben vastgesteld dat de uitvoering van het project veel langer heeft geduurd dan voorzien was.

Vanwege meerdere onvoorziene omstandigheden zijn de werkzaamheden meermaals vertraagd, waardoor de uiteindelijk duur van de werkzaamheden circa 8 jaar heeft bedragen. Een dergelijk lange, vertraagde duur van de werkzaamheden achten wij niet in de algemene lijn der verwachtingen liggen.

Dit betekent dat wij, samenvattend van oordeel zijn dat de schadeoorzaak weliswaar als een normaal maatschappelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt, doch dat vanwege de vertragingen deze slechts deels in de algemene lijn der verwachtingen lag.

## **12 BEPALING OMVANG NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO**

### **12.1 Beoordeling normaal maatschappelijk**

De gemeente Groningen beschikt met betrekking tot het beoordelen van het normaal maatschappelijk risico **wel** over een beleidsregel/vaste gedragslijn, die is vastgelegd in artikel 3 van de Algemene Nadeelcompensatieverordening.

Ingevolge het bepaalde in het tweede lid van artikel 3 wordt omzetschade die voortvloeit uit een daling tot en met 8% van de omzet op jaarbasis niet vergoed.

Ingevolge het bepaalde in het vierde lid van artikel 3 geldt voor onroerende zaken in ieder geval een normaal maatschappelijk risico van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Wij hebben hierboven vastgesteld dat, gelet op de feiten en omstandigheden van het geval, de toerekenbare schadeoorzaak, per saldo deels is aan te merken als een normaal maatschappelijke ontwikkeling.

### **12.2 Beoordeling normaal maatschappelijk risico Grand Café Time Out**

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat de vaste gedragslijn van de gemeente Groningen, mede gelet op het bepaalde in het vijfde lid van artikel 3 van de nadeelcompensatieverordening, redelijkerwijs niet zonder meer over de gehele schadeberekingsperiode onverkort kan en mag worden toegepast. Het is vervolgens in geval van omstandigheden als de onderhavige niet ongebruikelijk om de omvang van het normaal maatschappelijk risico gradueel te laten verlopen. Immers, zoals wij hiervoor hebben aangegeven, achten wij de ontstane vertragingen van een zodanige aard dat deze voor appellanten niet in de algemene lijn der verwachtingen lagen.

Op basis van het bovenstaande, gelet op de feiten en omstandigheden, alsmede gelet op de vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot het minimale normaal maatschappelijk risico, zijn wij van oordeel dat de volgende graduele vaststelling van het normaal maatschappelijk risico als redelijk en billijk kan worden aangemerkt.



<i>Grand Café Time Out</i>	2013	2014	2015	2016
Referentie jaarmzet	████████	████████	████████	████████
drempel	8%	8%	5%	2%
drempelomzet	████████	████████	████████	████████
brutowinstmarge	75%	75%	75%	75%
Aftrek normaal maatschappelijk risico	████████	████████	████████	████████
Toerekenbare schade	████████	████████	████████	████████
Tegemoetkoming nadeelcompensatie	████	████	████	████

### 12.3 Beoordeling normaal maatschappelijk ██████████

Wat betreft de toepassing van het normaal maatschappelijk risico van de verhuurders van de onroerende zaak, hebben wij overwogen dat de door ons berekende schade (huurderving) niet kan worden aangemerkt als omzetschade. Dit betekent dat de gedragslijn van de gemeente Groningen, althans zoals deze is weergegeven in het tweede lid van artikel 3 van de Algemene Nadeelcompensatie Verordening van de gemeente Groningen (hierna: de verordening), niet kan worden toegepast. Evenmin kan de schade als kostenschade worden aangemerkt, zodat ook het derde lid van artikel 3 van de verordening niet kan worden toegepast.

Hoewel de berekende schade niet is aan te merken als een permanente waardevermindering, is de schade wel verbonden met de waarde van de onroerende zaken (Poelestraat 34 en 36). Dit betekent dat het niet onredelijk is om het normaal maatschappelijk risico vast te stellen aan de hand van de waarde van de onroerende zaken, één en ander zoals weergegeven in het vierde lid van artikel 3 van de verordening.

Het vierde lid van artikel 3 van de verordening bepaalt dat voor onroerende zaken in ieder geval een normaal maatschappelijk risico geldt van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Indien wij de gekapitaliseerde gedeefde huuropbrengsten over de periode 2013 tot en met 2016 aanmerken als een tijdelijke waardevermindering, is het naar ons oordeel niet onredelijk om op basis van deze bepaling de omvang van het normaal maatschappelijk risico te bepalen.

Hierbij geldt dan vervolgens dat in het vierde lid van artikel 3 wordt bepaald dat in ieder geval een normaal maatschappelijk risico geldt van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Deze bepaling heeft overeenkomsten met de wettelijke regeling zoals is vastgelegd in het tweede lid van artikel 6.2 Wro (planschade). Gelet vervolgens op de stand van de rechtspraak<sup>13</sup> dat ook binnen het stelsel van nadeelcompensatie in alle gevallen een minimaal normaal maatschappelijk risico geldt van 2%, zien wij voldoende aanleiding om deze systematiek analoog toe te passen bij het bepalen van het normaal maatschappelijk risico voor de [REDACTED]

Gelet vervolgens op het uitgangspunt dat de aangegeven aftrek van 2% slechts een minimum is, dient naar ons oordeel te worden onderzocht (analoog ook aan de rechtspraak binnen het stelsel van planschade) of aanleiding is om deze aftrek naar boven bij stellen.

Uit de rechtspraak vloeit voort dat de minimale aftrek van 2% vanwege het normaal maatschappelijk risico altijd van toepassing is, zelfs indien er sprake is van een volledig niet normaal maatschappelijke ontwikkeling. In het onderhavige geval hebben wij hiervoor overwogen en geconcludeerd dat de schadeoorzaak in beginsel is aan te merken als een normaal maatschappelijke ontwikkeling, doch dat deze vanwege de vertragingen niet geheel in de algemene lijn der verwachtingen lag. Omdat van een geheel niet normaal maatschappelijke ontwikkeling geen sprake is, zien wij derhalve aanleiding om de aftrek van het normaal maatschappelijk risico in dit geval naar boven bij te stellen.

Bij de bepaling van de aftrek van het normaal maatschappelijk risico hebben wij de rechtspraak binnen het stelsel van planschade betrokken.

---

<sup>13</sup> ABRS 2 oktober 2019 ECLI:NL:RVS:2019:3327 Moerdijk en ABRS d.d. 12 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4034).

Binnen het stelsel van planschade geldt dat bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, waarbij die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, een waardevermindering van de onroerende zaak tot 5% van de waarde van de onroerende zaak voor rekening en risico van de benadeelde kan worden gelaten.

Nu wij in het onderhavige geval hebben overwogen en geconcludeerd dat de schadeoorzaak in beginsel is aan te merken als een normaal maatschappelijke ontwikkeling, doch dat deze vanwege de vertragingen niet geheel in de algemene lijn der verwachtingen lag, zijn wij eveneens van mening dat de toepassing van een maximale drempel van 5%, net als de toepassing van een minimale drempel van 2%, geen recht zou doen aan de specifieke omstandigheden van dit. Gelet op onze voorgaande overwegingen en mede rekening houdend met de feiten en omstandigheden van dit geval, alsmede gelet op onze kennis en ervaring achten wij in het onderhavige geval een aftrek vanwege het normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van de onroerende zaken redelijk en billijk.

Indien wij deze drempel vanwege het normaal maatschappelijk risico toepassen op de gekapitaliseerde dervingen van de huuropbrengsten van de onroerende zaken Poelestraat 34 en 36 over de periode 2013 tot en met 2016, komt dit, uitgaande van een waarde van de onroerende zaken van ■■■■■■■■■■ per 2011, uit op de volgende aftrekken vanwege het normaal maatschappelijk risico.

<i>Berekening NMR</i>	<i>Poelestraat 34</i>	<i>Poelestraat 36</i>	<i>Totaal</i>
Gekapitaliseerde huurderiving	■■■■■	■■■■■	■■■■■
Waarde onroerende zaken		■■■■■	
Drempel normaal maatschappelijk risico			4%
Normaal maatschappelijk risico			■■■■■
<b>Tegemoetkoming verhuurders</b>			■■■■■

<sup>14</sup> Bron: taxatierapport door appellanten ingebracht

Omwille van de praktische toepassing dient de hierboven berekende totale tegemoetkoming nog te worden verdeeld over de verschillende rechtspersonen. Wij achten het redelijk en billijk om deze verdeling te baseren over de relatieve verhoudingen van de toerekenbare schade van de [REDACTED] en [REDACTED]. Indien wij deze verhouding toepassen, volgt hieruit de volgende verdeling van de tegemoetkomingen.

<i>Berekening NMR</i>	<i>Poelestraat 34</i>	<i>Poelestraat 36</i>	<i>totaal</i>
Gekapitaliseerde huurderving	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Onderlinge verhouding	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Tegemoetkoming</b>	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

## **13 BEOORDELING OVERIGE VERGOEDINGEN**

### **13.1 Deskundigenkosten**

Door en namens appellanten wordt verzocht om een tegemoetkoming in de kosten van ingeroepen deskundigenbijstand. Volgens opgave van gemachtigde van appellanten d.d. 26 november 2020 hebben deze kosten ██████████, exclusief B.T.W. bedragen. Deze kosten hebben betrekking op de kosten vanwege het inschakelen van een accountant (██████████) en het inschakelen van een advocaat.

Deze kosten zien volgens de opgave toe op zowel de deskundigenkosten die in de onderhavige bezwaarprocedure zijn gemaakt als op de deskundigenkosten die in de primaire advies- en besluitvormingsfase zijn gemaakt.

De onderhavige second opinion heeft plaatsgevonden in het kader van de behandeling van het bezwaarschrift van appellanten. Gelet hierop dient naar ons oordeel een onderscheid te worden gemaakt tussen de kosten van juridische en overige bijstand in de primaire bestuurlijke fase en de huidige bezwaarfase.

Wat betreft de gevraagde kostenvergoeding in bezwaar zijn wij van oordeel dat hierop het puntenstelsel van het Besluit proceskosten bestuursrecht van toepassing is. Het is vervolgens niet aan SAOZ doch aan de bezwaarcommissie van de gemeente Groningen om hierover een oordeel te hebben.

Wat betreft de gevraagde vergoeding vanwege deskundigenbijstand die betrekking heeft op de primaire fase (voorafgaand aan bezwaar) is naar ons oordeel, mede gelet op het bepaalde in artikel 8, onder a van de Algemene nadeelcompensatieverordening van de gemeente Groningen, de zogenaamde dubbele redelijkheidstoets van toepassing.

Ingevolge bestendige rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State komen de redelijke kosten voor het inroepen van rechtsbijstand dan wel andere deskundigenbijstand voor vergoeding in aanmerking indien het inroepen van dergelijke bijstand eveneens als redelijk is aan te merken (zie onder meer ABRS d.d. 27 juni 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA8139). Dit uitgangspunt is, zoals hiervoor is aangegeven, verankerd in artikel 8 van de Algemene nadeelcompensatieverordening van de gemeente Groningen.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat de onderhavige beoordeling van de dubbele redelijkheidstoets uitsluitend betrekking kan hebben op de primaire besluitvormingsfase tussen 11 juli 2016 (verzoek) tot en met 19 juli 2018 (de primaire beslissing van het college van burgemeester en wethouders).

Wij dienen vervolgens eerst te beoordelen of het inschakelen door appellanten van eigen deskundigenbijstand als redelijk aangemerkt kan worden. Indien dit het geval is, dient vervolgens te worden onderzocht of de gevraagde kostenvergoeding als redelijk is aan te merken. Immers, binnen het stelsel van nadeelcompensatie komen niet alle gemaakte deskundigenkosten voor vergoeding in aanmerking, maar alleen de gemaakte redelijke kosten van redelijk ingeschakelde deskundigenbijstand.

#### Beoordeling redelijke inschakeling deskundigenbijstand

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden vastgesteld dat binnen het stelsel van nadeelcompensatie geen (hoge) drempels worden opgeworpen ten aanzien van het invoeren van eigen deskundigenbijstand, zowel ten aanzien van rechtsbijstand als ten aanzien van andere bijstand, vaak op financieel gebied. De juridische en/of financiële materie is immers niet zelden complex van aard.

Het is bijvoorbeeld niet ongebruikelijk dat de juridische rechtsbijstandverlener dan wel de accountant van een benadeelde wordt betrokken bij het inventariseren en verzamelen van de benodigde financiële gegevens, zoals maandomzetten en jaarrekeningen en het opstellen en het voorbereiden en indienen van het verzoekschrift. In sommige gevallen wordt het verzoek tevens vergezeld door een schadeberekening aan de hand van een accountant of andere financiële deskundige. Vervolgens komt het met enige regelmaat voor dat een verzoeker zich tijdens een hoorzitting laat bijstaan door een deskundige en/of het conceptadvies mede laat beoordelen door een deskundige.

Met name het indienen en inrichten van het verzoek, het bijwonen van een hoorzitting en het beoordelen van een conceptadvies worden in de regel aangemerkt als activiteiten waarvoor het redelijk is dat deskundigenbijstand wordt ingeroepen. Het inventariseren en verzamelen van de benodigde financiële gegevens en het voorzien van het verzoek met een eigen schadeberekening, wordt in de regel niet aangemerkt als een redelijke inschakelijking van een deskundige. Te meer in het geval dat een verzoek om nadeelcompensatie wordt voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige commissie.

Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 22 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA0668).

Op basis van de huidige stand van het recht, en mede gelet op de feiten en omstandigheden van het dossier, zijn wij dan ook van mening dat appellanten bij de beoordeling van hun nadeelcompensatieverzoek redelijkerwijs deskundigenbijstand (financiële en juridische rechtsbijstand) hebben moeten inroepen.

Vervolgens dient te worden onderzocht of de omvang van de kosten van de ingeschakelde deskundigenbijstand als redelijk kan worden aangemerkt.

#### Beoordeling redelijke kosten deskundigenbijstand

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan voorts worden opgemaakt dat de beoordeling van de redelijkheid van de omvang van de kosten mede afhankelijk is van de mate van relevantie van de bijdrage van de ingeschakelde deskundigen, de gehanteerde uurtarieven, het aantal uren dat aan de bijstand is besteed, de verhouding tussen de gedeclareerde uren in verhouding tot de verrichte werkzaamheden, en de complexiteit van de materie en de doorlopen procedure (zie onder meer ABRS d.d. 18 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2162, ABRS d.d. 11 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:336, ABRS d.d. 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3915, ABRS d.d. 16 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2592).

Zoals hiervoor is aangegeven geldt dat ten aanzien van het inventariseren en verzamelen van de benodigde financiële gegevens en het opstellen van een eigen schadeberekening, met terughoudendheid wordt omgegaan met de tijdsbesteding die hiermee gemoeid is geweest. Het is in de regel immers voldoende om een schatting c.q. een raming te geven van de gestelde schade en deze raming c.q. schatting te onderbouwen met de beschikbare financiële gegevens zoals de maandomzetten en de jaarrekeningen. Te meer omdat de beoordeling van een verzoek om nadeelcompensatie in de regel wordt voorgelegd aan een externe en onpartijdige deskundige. In haar uitspraak van 15 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1650) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat het proactief opstellen van deskundigen, zoals bijvoorbeeld het inbrengen van een eigen (financiële) schaderapportage, niet met zich mee kan brengen dat de daarmee gemoeide (deskundigen)kosten volledig ten laste van het bestuursorgaan te brengen.



Ad kosten juridische bijstand

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Ad kosten financiële bijstand

[Redacted text block]



[REDACTED]

[REDACTED]

### **13.2 Wettelijke rente**

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is, indien een tegemoetkoming in de schade wordt toegekend, wettelijke rente verschuldigd over de toe te kennen tegemoetkoming vanaf de datum van ontvangst van het verzoek om schadevergoeding tot de datum van betaling van de tegemoetkoming (zie onder meer ABRS 30 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2865).

Het betreft hier de wettelijke (samengestelde) rente zoals bedoeld in artikel 6.119 BW (zie ABRS d.d. 30 juli 2014 ECLI:NL:RVS:2014:2865), zijnde derhalve de wettelijke rente bij niet-handelstransacties.

Slechts indien sprake is van bijzondere feiten of omstandigheden kan worden afgeweken van de bovenstaande uitgangspunten.

In het onderhavige geval is geen sprake van dergelijke omstandigheden zodat de wettelijke rente verschuldigd is vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag, zijnde:

**11 juli 2016**



Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen om op het verzoek om nadeelcompensatie van de [REDACTED], over de boekjaren 2013 tot en met 2016 als volgt te beslissen:

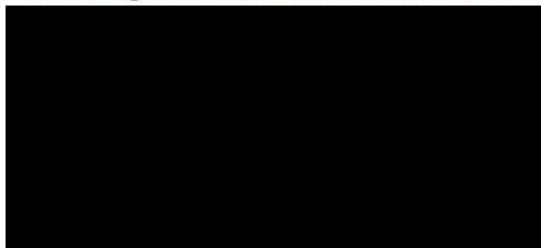
---

<b>Poelestraat 36</b>	[REDACTED]
Gekapitaliseerde huurderiving	[REDACTED]
Aftrek normaal maatschappelijk risico	€ [REDACTED]
<b>Tegemoetkoming</b>	[REDACTED]
Wettelijke rente vanaf	11 juli 2016

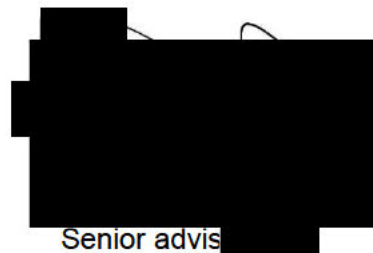
---

Ten slotte adviseren wij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen om, ingevolge het bepaalde in artikel 8 onder a. van de AVN, aan appellanten een totale tegemoetkoming in de deskundigenkosten tijdens de primaire besluitvormingsfase toe te kennen ten bedrage van [REDACTED] B.T.W.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



Commercieel directeur



Senior adviseur

## **BIJLAGEN**

1. zienswijze appellanten 26 november 2020
2. beoordeling SAOZ zienswijze appellanten