

Naam: E.R. Jasper
Datum: 24 januari 2021
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Collegevoorstel

Onderwerp	Verzoek om nadeelcompensatie Delifrance
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar met embargo tot een week na besluit
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De Almelse onderneming Delifrance heeft een verzoek om nadeelcompensatie ingediend naar aanleiding van de werkzaamheden in de binnenstad. Het verzoek is door de commissie voor nadeelcompensatie beoordeeld. Zij heeft geadviseerd het verzoek toe te kennen. Hierop is een second opinion uitgebracht. Het advies van de second opinion is door het college overgenomen.

Voorgesteld besluit

1. Het verzoek om nadeelcompensatie van onderneming V.O.F. Damink Delifrance Almelo van 4 juni 2019, op basis van het advies van SAOZ van 20 januari 2021(kenmerk: INT-2175635) in reactie op het advies van Thorbecke van 15 juli 2020 (kenmerk INT-2073050), te honoreren en de hoogte van nadeelcompensatie, na aftrek van het normaal maatschappelijk risico, vast te stellen op €12.494,-;
2. Aan verzoeker een schadevergoeding, na aftrek van het reeds op 23 juli 2019 uitgekeerde voorschot van € 8.110,-, toe te kennen van € 4.384,-.
3. Genoemd bedrag onder 2 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van ontvangst van het verzoek tot nadeelcompensatie van 4 juni 2019 en het ontvangen drempelbedrag ad €500,- te restitueren;
4. Verzoeker hiervan op de hoogte te stellen met de bijgevoegde brief.

Inleiding

Door de onderneming Delifrance, gevestigd aan de Passage 1 te Almelo, is verzocht om nadeelcompensatie naar aanleiding van de werkzaamheden in de binnenstad in 2018 en 2019. De adviescommissie voor nadeelcompensatie heeft het verzoek beoordeeld en geadviseerd het verzoek toe te wijzen. Naar aanleiding van het definitieve advies van de adviescommissie is om een second opinion gevraagd, omdat onvoldoende rekening is gehouden met de reeds dalende omzet van de onderneming. Hierom is SAOZ (eveneens een adviesbureau voor nadeelcompensatie) verzocht om een second opinion uit te brengen.

Beoogd effect

Te besluiten op het verzoek om nadeelcompensatie.

Argumenten voor

1.1 Er is verzocht om nadeelcompensatie

Door de werkzaamheden in de binnenstad wordt schade geclaimd door gemiste inkomsten door verminderde bereikbaarheid en andere beperkingen door bouwoverlast. De claim ziet toe op de werkzaamheden aan het marktplein, deze is direct gelegen naast de onderneming, en de werkzaamheden aan de Havenpassage. Er wordt aangegeven dat door de werkzaamheden de onderneming minder goed bereikbaar en zichtbaar was en dat de gehele uitstraling van de omgeving als bouwlocatie klanten wegielden bij de onderneming, waaronder het terras. De werkzaamheden hebben plaatsgevonden van eind 2018 t/m 2019. Door de onderneming zijn jaarrekeningen overlegd waaruit de schade zou blijken.

Op basis van de Algemene Nadeelcompensatieverordening gemeente Almelo adviseert een externe commissie over verzoeken om nadeelcompensatie. Door het adviesbureau Thorbecke te Zwolle is op basis van de Almelse verordening voor nadeelcompensatie op het verzoek geadviseerd.

De overlast in het centrum bestond uit omleidingsroutes, waardoor de bereikbaarheid verminderd was en er was hinder en overlast door sloop- en bouwwerkzaamheden (geluid en stofoverlast). Dit is juist voor horecaondernemers (met terras) een specifieke belemmering. Het grootste deel van de tijd waarin de werkzaamheden werden uitgevoerd was de onderneming echter voor winkelend publiek bereikbaar. Ook het terras kon gebruikt worden en was beschikbaar en bruikbaar. Daar staat tegenover dat de directe omgeving van de onderneming voor de duur van de schadepriode in meer en mindere mate was veranderd in een bouwlocatie. Daarmee was de situatie van verzoekers onderneming, normaliter gunstig gelegen aan een groot centrumplein met doorgang naar de hoofdwinkelstraat, nu tijdelijk aanzienlijk minder gunstig. De gemeente heeft wel getracht de schade zoveel mogelijk te beperken. Een volledige afsluiting heeft niet plaatsgevonden. De werkzaamheden zijn gefaseerd uitgevoerd om overlast zoveel mogelijk te beperken. Een groot deel van deze gefaseerde werkzaamheden zijn op enige afstand uitgevoerd.

De herontwikkeling van de binnenstad is gestart met de vaststelling van de stedenbouwkundige visie 'Almelo vaart er wel bij' (vastgesteld op 22 november 2011). Er is geen sprake van voorzienbaarheid. De onderneming was immers reeds hiervoor op locatie gevestigd en kon om deze reden destijds niet weten wat de concrete plannen waren voor de Binnenstad. Er is eveneens geen sprake van nalatig handelen door de onderneming. De commissie heeft vervolgens onderzocht of er sprake is van een causaal verband. De onderneming betreft een lunchroom met afhaalmogelijkheden en is mede afhankelijk van de uitstraling van de directe omgeving voor klandizie. De onderneming heeft hiervoor zijn jaarrekeningen aangeleverd. Hieruit blijkt dat de omzet van de onderneming flink daalt in de schadepriodes 2018 en 2019. Uit de cijfers zijn geen afwijkende oorzaken geconstateerd, waardoor de omzetsdaling rechtstreeks toerekenbaar is aan de herinrichting van het marktplein en de havenpassage. De commissie geeft aan dat Delifrance aanspraak maakt op een tegemoetkoming op basis van nadeelcompensatie.

Op 7 april 2020 heeft Thorbecke een conceptadvies uitgebracht aan de gemeente en verzoeker. Wij hebben hiertegen een zienswijze ingediend, omdat onvoldoende rekening is gehouden met een reeds dalende omzet vóór de schadepriodes. Door verzoeker is overigens geen zienswijze tegen het conceptadvies ingediend. Op 15 juli 2020 heeft Thorbecke haar definitieve advies gegeven en geadviseerd het verzoek om nadeelcompensatie toe te kennen en het schadebedrag vast te stellen op €31.329,-. Dit advies is als bijlage toegevoegd. Wij vinden echter dat er onvoldoende rekening is gehouden met onze zienswijze. Om deze reden hebben wij een second opinion gevraagd bij SAOZ, eveneens een erkend adviesbureau die voor gemeenten adviseert bij aanvragen om nadeelcompensatie.

1.2 Uit de second opinion blijkt dat onjuiste uitgangspunten bij de schadeberekening zijn gehanteerd

SAOZ heeft op 20 januari 2021 haar advies uitgebracht op het advies van Thorbecke van 15 juli 2020. Zij concludeert het volgende:

- De gehele boekjaren 2018 en 2019 zijn ten onrechte als schadeberekeningsjaren aangemerkt. De schadepriode dient te worden beperkt tot de periode dat daadwerkelijk de werkzaamheden werden uitgevoerd, namelijk van november 2018 tot en met december 2019;
- Er is ten onrechte rekening gehouden met de gemiddelde omzetten over de boekjaren 2015 t/m 2017 als referentie. Door de al ingezette daling van de omzet dient rekening te worden gehouden met de overeenkomende maanden over 2017 en 2018 als referentie;
- Bij het bepalen van de normomzet is ten onrechte een positieve normcorrectie toegepast. Er is rekening gehouden met de algehele brancheontwikkelingen en geen of onvoldoende rekening gehouden met de autonome historische ontwikkeling van de omzet van Delifrance over de boekjaren 2015 tot en met 2017;
- Zoals ook de adviescommissie concludeert, komt het boekjaar 2018 niet in aanmerking voor nadeelcompensatie, aangezien deze onder het normaal maatschappelijk risico valt.

- Aan Delifrance dient over het boekjaar 2019 een tegemoetkoming voor nadeelcompensatie te worden toegekend van €12.494,-.

1.3 Verzoeker is in de gelegenheid gesteld om te reageren op de second opinion

Wij hebben verzoeker op 25 september 2020 aangegeven dat een second opinion is opgevraagd. De second opinion hebben wij op 7 oktober 2020 ontvangen. Na eerst een interne beoordeling hebben wij deze op 9 november 2020 aan verzoeker verzonden. Daarbij hebben wij verzoeker t/m 7 december 2020 in de gelegenheid gesteld om te reageren op de second opinion.

Op 3 december 2020 heeft verzoeker hierop inhoudelijk gereageerd. Verzoeker geeft aan dat in het advies staat dat de werkzaamheden aan het plein zijn gestart vanaf september 2018. Echter de werkzaamheden aan het marktplaatsplein zijn al eerder gestart door onder meer de sloop van de voormalige MC Donalds en links naast het voormalige C&A-gebouw, als ook de bouw van de nieuwe appartementencomplexen en winkelpanden aan het plan Haven Zuid. Verzoeker geeft verder aan niet te begrijpen waarom de referentie jaren niet vanaf 2015 zijn meegenomen, aangezien toen al sprake was van een dalende omzet. Het rapport zou daarbij onvolledig zijn, omdat rekening is gehouden met de jaarrekening en niet met de maandomzetten. Daarbij geeft zij aan dat een vergelijk wordt gemaakt met lunchrooms die niet vergelijkbaar zijn, zoals de Broodbode. Delifrance doet niet aan bezorgen.

Op 20 januari 2021 hebben wij van SAOZ het definitieve advies ontvangen. De aangehaalde sloopwerkzaamheden maken geen onderdeel uit van het verzoek en is eveneens niet ingebracht bij het advies van Thorbecke. De referentie jaren vanaf 2015 zijn eveneens niet meegenomen, aangezien juist voorafgaand aan de schadeberekenningsperiode een dalende omzet zichtbaar is. Hierdoor zou ten onrechte een autonome historische omzetzijging aan de gemeente worden toegekend. Daarbij geeft SAOZ aan dat vanwege de trendmatige autonome historische ontwikkeling geen sprake kan zijn van een positieve correctie van de referentieomzet voor de schadeperiode in 2018 en 2019. Eveneens is er geen concrete aanleiding voor een negatieve correctie. SAOZ adviseert dat de zienswijzen geen aanleiding geven om het eerdere advies aan te passen, waardoor de hoogte van de tegemoetkoming nadeelcompensatie €12.494,- bedraagt.

2.1 Er is reeds een voorschot verleend

Door de onderneming is lopende het jaar 2019 verzocht om een voorschot op het verzoek om nadeelcompensatie. Na advies van de commissie voor nadeelcompensatie (quick scan) heeft uw college op 23 juli 2019 besloten deze toe te kennen ter hoogte van €8.110,-. Dit reeds uitgekeerde bedrag wordt in mindering gebracht op het totale bedrag. Hierdoor resteert nog een uit te keren bedrag van €4.384,-. Dit bedrag dient vermeerderd te worden met de wettelijke rente.

3.1 Er is sprake van een (gedeeltelijke) toewijzing van het verzoek

Op basis van artikel 3 lid 4 van onze Algemene Nadeelcompensatieverordening Almelo wordt een drempelbedrag ad €500,- geheven om een verzoek om nadeelcompensatie in behandeling te nemen. Dit bedrag wordt aan de aanvrager teruggeven als er sprake is van (gedeeltelijke) toekenning van het verzoek. Nu het verzoek wordt toegewezen dient het drempelbedrag te worden gerestitueerd.

Kanttekeningen

1.1 Er kunnen geen verzoeken om nadeelcompensatie meer worden ingediend

Verzoeken om nadeelcompensatie met betrekking tot de herinrichting van het marktplaatsplein en de havenpassage konden tot uiterlijk 31 december 2020 worden ingediend.

Alternatieven

- Geen nadeelcompensatie toe te kennen. Uit beide uitgebrachte adviezen blijkt dat er sprake is van nadeel die gecompenseerd dient te worden. Compensatie in de vorm van natura is hier niet aan de orde.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het verzoek om nadeelcompensatie wordt gedekt uit het budget voor het project 'Haven Zuid'.

Uitvoering

Na het onherroepelijk worden van het besluit zal het toe te kennen bedrag aan de aanvrager worden overgemaakt.

Bijlagen

- Definitief advies Thorbecke, 15 juli 2020, kenmerk: INT-73050 **(Niet openbaar)**
- Definitief advies SAOZ, 20 januari 2021, kenmerk: INT-75635 **(Niet openbaar)**
- Uitgaande brief naar Delifrance, kenmerk: UIT-97283

Procesinformatie

Intern overleg

Er heeft overleg plaatsgevonden met de projectleider Haven Zuid en het gemeentelijke ingenieursbureau die de uitvoering van de binnenstad aanstuurt. Anderszins zijn de omzetgegevens intern beoordeeld door het team Financiën. Er is sprake van feitelijke omstandigheden en een deugdelijk advies.

Afstemming met portefeuillehouder

Het collegevoorstel is in het eenheidsoverleg Ruimtelijke Ordening en Wonen van 1 maart 2021 besproken met wethouder Van Rees en heeft instemming.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.