

Aan Wethouder S. Mbarki
Wethouder M. van der Horst

cc Mevrouw A. Strens
Mevrouw E. Fabriek
De heer A. Hoogeveen

Amsterdam, 26 januari 2026

Betreft **Aanbevelingen t.b.v. een ruimhartiger nadeelcompensatie voor ondernemers in Amsterdam**

Negen voorstellen om 'Beleidsregel normaal maatschappelijk risico en vergoeden van schade bij rechtmatig overheidshandelen (horend bij de Verordening nadeelcompensatie Amsterdam 2022)' aan te passen.

Geachte wethouder Mbarki en wethouder Van der Horst,

De binnenstad van Amsterdam is het kloppend hart van de stad: cultureel, historisch én economisch. Tegelijkertijd staat dit gebied onder druk door infrastructurele werkzaamheden, verduurzamingsprojecten, werkzaamheden aan Kades en Bruggen, herinrichting van de openbare ruimte en de gevolgen van beleid gericht op leefbaarheid en toerismebeheer.

Juist kleinere (MKB) bedrijven, die waardevolle bijdragen leveren in buurt en de invulling van de plint, ondervinden gevolgen en hebben te maken met economische uitdagingen. Deze ondernemers - vaak kleinschalig, met dunne marges – worden hierdoor onevenredig hard geraakt.

De huidige Verordening Nadeelcompensatie Amsterdam, met daarbij behorende beleidsregels, heeft afgelopen jaren steun geboden aan diverse ondernemers. Tijdens projecten als de aanleg van de Noord/Zuidlijn, de Rode Loper en de Oranje Loper zijn er bedrijven (deels) financieel gecompenseerd voor inkomstenderving. Daarbij is de manier van samenwerking en de bekendheid van de regeling aantoonbaar verbeterd. Procedures kunnen immers als complex worden ervaren en vragen vaak juridische ondersteuning. De afhandeling gaat afgelopen jaren sneller en er wordt eerder overgegaan tot uitbetaling van voorschotten. Daarbij wordt de steeds proactieve houding en begeleiding vanuit de Gemeente gewaardeerd bij de ondernemers.

Afgelopen jaar hebben wij gesproken met een breed pallet aan stakeholders en ook uw betrokken ambtenaren, en komen wij tot waarnemingen en inzichten die resulteren in de behoefte om een gedeeltelijke herziening van de wijze waarop nadeelcompensatie wordt benaderd: van vooral juridisch naar meer sociaaleconomisch en ruimhartig.

Met opgedane kennis en ervaringen van afgelopen jaren willen wij het stadsbestuur oproepen onze onderbouwde aanbevelingen over te nemen. Desgewenst lichten wij e.e.a. persoonlijk toe.

1. **Strikte toepassing van het normaal maatschappelijk risico (NMR)**

De ondergrens van 8% schade (omzetderving t.o.v. referentieperiode) leidt ertoe dat veel schrijnende gevallen buiten de boot vallen. Dubbele aftrek wegens normaal maatschappelijk risico (NMR) leidt ertoe dat de schadevergoeding marginaal is. De drempel van 8% met daarboven 20% korting (dubbele aftrek) is bij grootse en langdurige projecten hoog.

- **Schaf de dubbele aftrek af**

Nu wordt de 20% schadeaftrek toegepast bovenop de 8%-drempel om überhaupt voor schadevergoeding in aanmerking te komen. Dat vinden wij onredelijk. Wij pleiten ervoor dat bij de 20% schadeaftrek deze niet bóvenop een aftrek voor de drempelwaarde wordt gehanteerd. Mocht dit op dit moment een brug te ver zijn, dan bepleiten wij het volgende:

- **Verlaag het normaal maatschappelijk risico naar 5%**

Liefst generiek, maar anders specifiek voor aangewezen gebieden met verhoogde beleidsdrukte (zoals de Wallen, de Clerckstraat, Haarlemmerbuurt, Rozengracht).

2. **Cumulatie wordt niet altijd erkend**

Ondernemers die te maken hebben met opeenvolgende of overlappende gemeentelijke ingrepen (bijv. herinrichting straat, bouwprojecten, verkeersmaatregelen) worden per maatregel beoordeeld, met onvoldoende oog voor de totale impact.

- **Voer een cumulatieregeling in**

Schade door meerdere samenhangende projecten binnen een periode van vijf jaar wordt gezamenlijk beoordeeld, i.p.v. per project, ongeacht of tussen de projecten een aantal maanden rust zit.

- **Geén of lagere drempel** over het 2^e schadejaar en de volgende schadejaren bij doorlopende projecten of cumulatie van samenhangende projecten.

Er wordt gerekend en berekend over (afgelopen – getroffen) 12 maanden i.p.v. per boekjaar.

3. **Concernbenadering**

Omzetderving wordt gerelateerd aan het concern i.p.v. aan de betreffende locatie. Hierdoor komen bepaalde ondernemers niet aan de drempelwaarde. De ondernemer krijgt nu geen compensatie, omdat de omzet/brutowinst van de getroffen locatie wordt afgezet tegen de totale bedrijfsomzet.

- **Schaf de concernbenadering af**

Om te beoordelen of de ondernemer in aanmerking komt voor compensatie wordt alleen de omzetderving van de getroffen locatie aangehouden.

4. **Stel een forfaitaire regeling in voor lichte schadegevallen**

Snelle afhandeling via een standaardvergoeding (bijv. €5.000 - €15.000) voor ondernemers die aan vooraf bepaalde criteria voldoen.

5. **Houdt aandacht voor proactieve monitoring en ondersteuning door ‘Ondernemersloket Nadeelcompensatie’**

Gemeente blijft actief bijhouden welke ondernemers getroffen (gaan) worden door werkzaamheden en biedt samen met de betrokken straatmanagers proactieve begeleiding bij aanvraagprocedures.

6. **Blijf proactief aandacht geven aan communicatie over projecten en hun impact**

Een interactieve digitale kaart met geplande werkzaamheden, verwachte hinder en mogelijke compensatieregelingen toegankelijk voor alle ondernemers.

Door ambtelijk personeelsverloop komt het met enige regelmaat voor dat informatie over werkzaamheden ontbreekt of niet terecht komt bij desbetreffende (nieuwe) ondernemer(s) – dat kan nadelig uitpakken. Een gepland project kan daarnaast worden toegevoegd bij een

vergunningaanvraag, daar het van invloed kan zijn bij de start van een bedrijf. Een vast en betrouwbaar aanspreekpunt / loket is essentieel.

7. Houdt aandacht voor snelle besluitvorming en versimpeling van procedure

Verkorting van de doorlooptijd van 6 maanden naar 3 maanden en vereenvoudiging van het aanvraagformulier. Een verleend mandaat aan Bureau Nadeelcompensatie bevordert snellere beslissingen.

8. Een ondernemer in de Adviescommissie

In de Adviescommissie zit een lid dat ondernemer is en/of een ondernemersverleden heeft, opdat het ondernemersperspectief vanuit de commissie meer wordt meegewogen.

9. Maatwerk

Er is een gezamenlijk uitgangspunt, elke casus is uniek, daar omstandigheden verschillen en derhalve zijn maatwerk en unieke benaderingen essentieel. Vormen van maatwerk:

- Het berekenen van de inkomensschade (bijv. over een langere referentieperiode);
- Het berekenen van het normaal maatschappelijk risico (bijv. geen korting bovenop een drempel);
- Fair Balance is het uitgangspunt (uitspraak rechter (CBB), niet druk maken over eventuele bovencompensatie)

De binnenstad van Amsterdam verdient ondernemers die kunnen ondernemen zonder onredelijke schade door gemeentelijk beleid. Dat vraagt om een bijdetijdse, ruimhartiger en een meer toegankelijke regeling voor nadeelcompensatie. De voorgestelde wijzigingen dragen bij aan rechtszekerheid, vertrouwen en het behoud van een levendige binnenstad.

Wij roepen het gemeentebestuur op om onze voorstellen te betrekken bij de herziening van de Verordening Nadeelcompensatie van de Beleidsregel normaal maatschappelijk risico en vergoeden van schade bij rechtmatig overheidshandelen (horend bij de Verordening nadeelcompensatie Amsterdam 2022) en hierover in gesprek te treden met de ondernemersorganisaties in de (binnen-)stad.

Guido Frankfurth
MKB-Metropool Amsterdam



Jan Stoeltie
ORAM – Ondernemend Amsterdam



Jupijn Haffmans
Vereniging Amsterdam City



Eveline Doornhegge
KHN Amsterdam

