

Al sinds 1995 ondervindt onze onderneming, gebiedsontwikkelingsmaatschappij Chipshol, stelselmatige tegenwerking van de luchthaven Schiphol, gesteund door het Ministerie van Verkeer & Waterstaat. Wij zijn genoodzaakt geweest te procederen en inmiddels al zesmaal door de rechter in het gelijk gesteld. Op 12 januari 2005 is Schiphol veroordeeld tot vergoeding van alle schade als gevolg van een bouwverbod op ons

business park op het Groenenbergterrein nabij Schiphol. De commissie van deskundigen die in opdracht van de rechtbank de hoogte van het schadebedrag moest berekenen is, naar nu blijkt, ernstig tekort geschoten. Deze komt namelijk tot de opmerkelijke conclusie dat je als ontwikkelaar en belegger op Schiphol geen geld kunt verdienen omdat je op bouwgrond alleen maar kunt verliezen.

Schiphol-Rijk, 17 februari 2006

OPEN BRIEF AAN STAATSSECRETARIS SCHULTZ VAN HAEGEN

Dus investeren in Schiphol is geen goed idee!?



C H I P S H O L

Geachte mevrouw Schultz van Haegen,

Langs deze weg wil ik u –zij het achteraf– nog danken voor de oplegging van uw bouwverbod op ons business park op het Groenenbergterrein van in totaal 300.000 m². Hierbij verwijs ik naar het commentaar van Prof. Henri Ophof in Het Financieele Dagblad van 9 februari jl. met als kop **'Experts kraken gerecht advies in grondconflict rond Schiphol'**. Hij zegt: *"De deskundigen stellen de ontwikkelings- en beleggingswinsten op nul en hebben alleen naar de grondwaarde gekeken. Maar grond ontleent juist zijn waarde door er iets mee te doen. Ik begrijp niet dat je door niet te bouwen meer geld kunt verdienen dan door wel te bouwen. Als je het rapport goed leest, mag Chipshol eigenlijk blij zijn dat de staatssecretaris een bouwverbod heeft opgelegd, omdat dat Chipshol ervoor heeft behoed verlies te maken."*

Indien de deskundigen gelijk hebben, zou u Chipshol dus gered hebben. Echter, de opsteller van het schaderapport, Ir. R. Toornend, die naar ons is gebleken hechte relaties onderhoudt met zowel Schiphol als de provincie Noord-Holland, heeft de schadeberekening grondig gemanipuleerd. Ten eerste heeft hij de bouwkosten 40% hoger gesteld dan in de bindende offerte van onze aannemer Slavenburg's Bouwbedrijf. Ten tweede heeft Toornend de grondopbrengsten drastisch verlaagd naar € 185 per m², terwijl ING in haar interne taxatie van 23 februari 2003 op € 270 uitkomt: ruim 40% hoger. N.B. ING is grootaandeelhouder van het ACRE Fund van Schiphol Real Estate.

Deze combinatie van exorbitante verhoging van bouwkosten en exorbitante verlaging van grondopbrengsten leidt onherroepelijk tot verliezen, zowel bij ontwikkelings- als beleggingsactiviteiten. Zo eenvoudig gaat dat.

Opvallend is dat Toornend van een *intuïtieve*, in plaats van de noodzakelijke *rationele*, benadering uitgaat en van een voor Chipshol *'optimistisch'* scenario. Kennelijk had het nog veel erger gekund! Deze deskundige suggereert dat ons bedrijf onvoldoende vakkennis heeft: beledigend, zo niet provocerend. De Chipshol Groep, in 1986 opgericht met een aanvangskapitaal van f 40.000, bezat reeds in 1991 (dus binnen 5 jaar) een vermogen van f 221.567.712, volgens de jaarrekening goedgekeurd door Coopers & Lybrand, tevens accountant van de luchthaven. N.B. Een spectaculaire ontwikkeling, te vergelijken met die van bijv. Google. Voor een 'going concern' is de schade dan ook ontelbare keren groter dan enkel het tegenwerken van één groot business park, reeds meer dan 10 jaar. De door Chipshol geclaimde schade van € 97 miljoen is daarvan een fractie.

Indien de schadeberekening van 'deskundige' Toornend juist zou zijn, dan is het dus niet raadzaam in Schiphol te investeren: slecht nieuws voor de voorgenomen privatisering!

Hoogachtend,

Drs. J. Poot
oprichter Eurowoningen en Chipshol Groep

Boeing Avenue 250
1119 PZ Schiphol-Rijk

Lees het hele verhaal op schipholwanbeleid.nl

