

Stichting ADM Leeft
Hornweg 6
1045 AR Amsterdam
e office@adm.amsterdam
e www.adm.amsterdam

Amsterdam 1 oktober 2018

Het kettingbeding

Volgens vele kenners is het kettingbeding in het koopcontract van de ADM alleen op één manier te lezen. Namelijk dat, kort gezegd, alleen een scheepswerf zich mag vestigen op het ADM terrein. Bij elk ander gebruik heeft de gemeente Amsterdam (College van B&W), als belanghebbende, het recht om dat gebruik al dan niet toe te staan. Hieronder lichten we de consequenties en eventuele scenario's toe die zich in het ene geval dan wel andere geval zullen voor doen.

Eerst volgt een samenvatting en de toelichting volgt daarna.

Samenvatting

1. De gemeente staat ander gebruik toe

Het terrein is bestemd voor het daarop vestigen van een bedrijf dat ten doel heeft het herstellen en bouwen van schepen, machines en werktuigen, het exploiteren van droogdokken, scheepswerven en daaraan inherente fabrieken. De geplande activiteit met Koole voldoet hier niet aan. Dit is de huidige situatie

Waarde terrein

Het toestaan van Chidda's activiteit impliceert dat het kettingbeding ruimer wordt geïnterpreteerd en er veel meer exploitatie-mogelijkheden van het terrein zijn dan enkel het vestigen van een scheepswerf.

Ruimere interpretatie

Koole is geen scheepswerf. Precedentwerking: andere ontwikkelaars eisen ook bestemmingsverruiming.

Publiek geld

Er is gemeentegeld ter beschikking gesteld om de ADM overeind te houden, maar wel onder de voorwaarde van het door de gemeente ingestelde kettingbeding.

Antecedenten

De gemeente Amsterdam moet zich afvragen of het wenselijk is dat onderhavige partijen op basis van fout kapitaal toestemming krijgen om een 42 hectare tellend terrein in de Amsterdamse Haven te ontwikkelen. Met Koole komt er geen scheepswerf, maar verkrijgt de eigenaar 80 miljoen.

De Milieuvergunning

Toetsing op het kettingbeding nadat de vergunning is verstrekt en nadat de plannen zijn uitgevoerd is écht de omgekeerde wereld.

Regie

De gemeente verliest de regie over 42 hectare haventerrein, een essentieel stuk

Ontwikkelingen op grootstedelijk niveau

De gemeente sorteert geen (goedkope) grond voor voor aanstaande of toekomstige ontwikkelingen.

Exploitatie

De gemeente onthoudt zich van inkomsten uit de grondexploitatie.

2. De gemeente staat geen ander gebruik toe
--

De gemeente handhaaft het kettingbeding en verwerft het terrein.

Onderzoek

De gemeente start het onderzoek naar het eigen financieël, economisch en strategisch belang.

Te koop

In tegenstelling tot wat de wethouder stelt is het terrein te koop, Chidda wacht op een aanbod van de gemeente.

Chidda en de gemeente

Chidda voelt zich miskend door de gemeente.

Koopprijs

De vraagprijs ligt tussen de 80 en 120 miljoen. Sterke onderhandeling drukt de prijs.

Toelichting

1. De gemeente staat ander gebruik toe

Deze situatie doet zich nu voor doordat eigenaar Chidda Vastgoed (Chidda) een deel van het terrein wil verhuren aan Koole Maritiem BV (Koole). Dit bedrijf heeft als kerntaak het saneren van asbest, uitvoeren van sloopwerk en het bergen van schepen. Dergelijke activiteiten worden **niet** omschreven in het kettingbeding en mogen derhalve niet plaatsvinden.

Het vorige college van B&W heeft aangegeven dat zij Chidda's voorgenomen plannen vinden passen binnen het kettingbeding en daarom geen reden ziet de activiteit niet toe te staan. Het huidige college heeft vooralsnog geen standpunt ingenomen, maar lijkt de ingezette koers van het vorige college te volgen.

De gevolgen van het toestaan van ander gebruik van het ADM terrein door de gemeente Amsterdam dan de bestemmingsbepaling voorschrijft, zijn als volgt:

Waarde terrein

Het toestaan van Chidda's activiteit impliceert dat het kettingbeding ruimer wordt geïnterpreteerd en er veel meer exploitatie-mogelijkheden van het terrein zijn dan enkel het vestigen van een scheepswerf.

Hierdoor stijgt de (grond)waarde van het terrein. Mét de gebruiksbeperking door het kettingbeding wordt deze geschat op 20 miljoen en zonder deze beperking tussen de 80 en 120 miljoen. Met het vestigen van saneerder Koole op het ADM ontstaat er (op termijn) een meerwaarde van 60 tot 100 miljoen. Afhankelijk van de snelheid van de ontwikkelingen van het terrein, zal Chidda de hierboven genoemde meerwaarde in kortere of langere termijn opstrijken.

Ruimere interpretatie

Precedentwerking: andere ontwikkelaars eisen ook bestemmingsverruiming.

Koole huurt slechts een klein gedeelte (5 Ha) van het terrein, voor dit gedeelte geldt vanaf dan een ruimere bestemming. Dat schept een precedent voor ontwikkelingen op het andere, grootste gedeelte van het terrein (37 Ha). Elk plan voor dat gedeelte moeten immers nog getoetst worden aan het kettingbeding en die toetsing moet telkens door de gemeente verricht worden. Ontwikkelaars voor dat gedeelte zullen ongetwijfeld dezelfde bestemmingsverruiming opeisen die Koole heeft verkregen. Indien de gemeente een bepaalde deelontwikkeling niet toe zou staan liggen juridische procedures voor de hand.

Publiek geld

Er is gemeentegeld ter beschikking gesteld om de ADM overeind te houden, maar wel onder de voorwaarde van het door de gemeente ingestelde kettingbeding.

In 1970 heeft de gemeente Amsterdam de grond aan de ADM-werf verkocht, die verkeerde in zwaar weer. De gemeente achtte het voortbestaan van de ADM-werf van groot belang voor

Amsterdam en zocht een weg om het voortbestaan te ondersteunen. Doordat de gemeente een zeer lage grondprijs vroeg werd de ADM-werf nog jaren overeind gehouden. Zij stelde daartegenover wel een bindend kettingbeding op in de koopovereenkomst. De gemeente had altijd het eerste recht van terugkoop en er mocht alleen maar een scheepswerf op het ADM terrein plaatsvinden. Op deze wijze werd speculatie met het ADM terrein voorkomen. Er is indirect sprake van ondersteuning middels publiek (gemeente) geld. Het is dan ook logisch dat de meerwaarde op het ADM terrein, bij het niet toepassen van het kettingbeding, terug moet vloeien naar die publieke middelen, de gemeente Amsterdam. Mede om die reden heeft de gemeente het kettingbeding in het koopcontract geïnstalleerd. Het moest o.a. speculatie met het terrein voorkomen zodat de gemeente in een later stadium tegen een goedkoop tarief het terrein weer terug kon kopen. In dit scenario waarbij Koole zijn gang mag gaan, gebeurt het tegenovergestelde, de meerwaarde verdwijnt in de zakken van een private onderneming.

Antecedenten

De gemeente Amsterdam moet zich afvragen of het wenselijk is dat onderhavige partijen op basis van fout kapitaal toestemming krijgen om een 42 hectare tellend terrein in de Amsterdamse Haven te ontwikkelen.

De familie Lüske met haar bedrijven Chidda Vastgoed BV en Amstellimo BV behoorden 10 jaar geleden nog volgens de Quote tot de 500 meest gefortuneerde Nederlanders met een vermogen van 75 miljoen euro. Kapitaal dat vergaard is in een tijd toen (grote) vastgoedtransacties nog niet geregistreerd en gecontroleerd werden en de wet Bibop (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, ingevoerd 2003) nog niet bestond. Beide ondernemingen werden aanvankelijk geleid door een man, die tot zijn overlijden in 2003 nauwe banden onderhield met de 'Amsterdamse onderwereld'. Toen in 1997 het ADM terrein gekocht werd door Lüske, prijkte zijn naam al op de door de commissie van Traa gepubliceerde lijst van criminele organisaties die misbruik maken van vergunningen en subsidies. Criminelen maakten met illegaal verdiend geld aanspraak op vergunningen, subsidies en overheidsopdrachten, zo kwam crimineel geld in de bovenwereld terecht aldus Van Traa.

In het boek *De oorlog in de Amsterdamse Onderwereld* geven Bart Middelburg en Paul Vugts (2010) inzage in de wijze waarop Chidda en Amstellimo (Lüske) opereerden. [1] Hoe het ook zij er kleeft een grote smet op het blazoen van deze bedrijven.

De Milieuvergunning

Toetsing op het kettingbeding nadat de vergunning is verstrekt en nadat de plannen zijn uitgevoerd is écht de omgekeerde wereld.

Het valt niet in het beoordelingskader van de ODNZKG om vast te stellen of het aangevraagde project een scheepswerf is in de zin van het kettingbeding, maar aan de gemeente Amsterdam. Derhalve kan niet gesteld worden dat nu de vergunning is verstrekt het automatisch zo is dat Koole's plan voldoet aan het kettingbeding in de privaatrechtelijke bestemming.

Indien de gemeente bij toetsing constateert dat het gerealiseerde niet voldoet aan het kettingbeding, leidt dat tot grote (juridische) problemen met gecompliceerde financiële gevolgen. *Er is meer gedetailleerde informatie beschikbaar.*

Regie

De gemeente verliest de regie over 42 hectare haventerrein, een essentieel stuk.

De huidige ondernemer ontwikkelt enkel uit het oogpunt van financieel gewin zonder daarbij rekening te houden met gemeentelijke belangen en de wensen van het Havenbedrijf.

Nu komt er een asbestsaneerder op een van de meest strategisch gelegen lokaties aan het Noordzeekanaal. Voor de cruiseschepen die dagelijks passeren een niet wenselijk aanzicht in het voorportaal van Amsterdam.

Er is sprake van afhankelijkheid van de eigenaar in geval de gemeente Amsterdam zelf bedrijven naar het terrein wil verplaatsen.

Ontwikkelingen op grootstedelijk niveau

De gemeente sorteert geen (goedkope) grond voor voor aanstaande of toekomstige ontwikkelingen.

Op de korte termijn zijn er bijv. grote transities nodig voor Havenstad (tussen Spaarndammerbuurt en Sloterdijk).

Op de midlange termijn speelt het aflopen van het convenant (2028) met Shipdock, Eggerdinck, Cargill, waardoor deze bedrijven verplaatst moeten worden.

Er moet onderzocht worden of de grond van het ADM nodig is om in de ruimte behoefte van Amsterdam te voorzien met het oog op alle geplande grootstedelijke ontwikkelingen in de komende jaren. Hierin is niet eerder inzage verschaft door het college

Er moet berekend worden wat de transformatiekosten nú zouden zijn met aankoop van het ADM terrein en ook stráks maar dan zonder die 42ha. In het laatste geval zullen deze kosten fors hoger uitvallen omdat het een last minute overeenkomst betreft en wellicht de Houtrakpolder gereed gemaakt moet worden !

Exploitatie

De gemeente onthoudt zich van inkomsten uit de grondexploitatie.

Indien de gemeente de grond verwerft kan zij na aankoop het kettingbeding verwijderen en de meerwaarde van de grond aan zich zelf toerekenen. De grond wordt in exploitatie uitgegeven onder regie van de gemeente (Haven) en de aanschafprijs van de grond wordt terugverdient en op redelijke termijn zijn er al meeropbrengsten.

2. De gemeente staat geen ander gebruik toe

De gemeente handhaaft het kettingbeding en verwerft het terrein.

De gemeente maakt aan Chidda kenbaar dat zij alsnog wil onderzoeken of zij het ADM terrein wil kopen. Chidda wordt gevraagd de ten uitvoerbrenging van de milieuvergunning tijdelijk stop te zetten totdat er over het onderzoek is besloten.

De gemeente beargumenteert dat er een nieuw college en een nieuwe raad zijn gevormd die zich onvoldoende geïnformeerd weten omdat er nog geen inzage is in de financiële, economische en strategische belangen van de gemeente Amsterdam.

Vervolgens kan Chidda al dan niet akkoord gaan met dit gemeentelijk voorstel.

Indien Chidda niet akkoord gaat kan dit leiden tot een juridische procedure jegens de gemeente. De gemeente heeft goede kans om deze procedure in haar voordeel te beslechten op basis van de uitspraak van de Hoge Raad uit 2003.

In dat geval is de gemeente in staat de grond 'goedkoop' te verwerven.

Onderzoek

De gemeente start het onderzoek naar het eigen financieel, economisch en strategisch belang.

Het onderzoek richt zich op 3 kernpunten:

- het maken van een taxatie van de waarde van het terrein zonder en met kettingbeding
- bepalen of de grond relevant is voor toekomstige ontwikkelingen
- de voordelen van gemeentelijke exploitatie uitrekenen

Indien het onderzoek laat zien dat de grond niet nodig is voor Amsterdam en dat het niet aankopen van het terrein geen omvangrijke bedragen aan 'mislagen inkomsten' kent, dan moet de gemeente uiteraard afzien van aankoop.

Enkel loopt de gemeente dan de genoemde meerwaarde van 60 tot 100 miljoen mis (daar moet eerlijkheidshalve dan wel de aanschafprijs vanaf).

Te koop

In tegenstelling tot wat de wethouder stelt is het terrein te koop, Chidda wacht op een aanbod van de gemeente.

Tot nu toe stelde de wethouder dat het ADM terrein niet te koop is. Het is waar dat Chidda het terrein in openbaar niet te koop aanbiedt via makelaars of anderszins. De vertegenwoordigers dhr. Sint en dhr. Kooijman van Chidda laten echter bij iedere gelegenheid horen dat zij open staan voor elk goed bod van de gemeente of een andere partij,

Daarnaast wordt het terrein al vanaf begin deze eeuw voor verhuur aangeboden bij Zadelhoff en in de 4 laatste jaren bij Cushman and Wakefield. Het is opvallend dat de acquisitie van het terrein en de samenwerking tussen Cushman and Wakefield en Chidda in die 4 jaar maar geleid heeft tot één concrete verhuring (Koole).

Shipdock wil niet weg voor 2028 en met Braspenning Coating is er volgens Chidda een huurovereenkomst in spē (die laatste past niet in het kettingbeding). That's all.

Cushman and Wakefield opereren wereldwijd en er zijn wat internationale bezoekers geweest maar klaarblijkelijk leidt dat tot niets en ieder geval is er geen doorbraak in de zin van grootschalige verhuur. De herontwikkeling van het terrein verloopt dan ook bovenmatig slecht. De bestemmingsbeperking is daar zonder meer de oorzaak van.

Chidda en de gemeente

Chidda voelt zich miskend door de gemeente.

Chidda is verbolgen over de gemeente doordat de gemeente in 2003 niet meewerkte aan het verwijderen van het kettingbeding. Dat steekt de familie nog steeds. Chidda's gevoel van misplaatstheid door de gemeente is recentelijk alleen maar toegenomen omdat de vorige wethouder mevr. Ollongren niet in overleg trad over aankoop, ondanks herhaald verzoek van Chidda en ook burgemeester van der Laan de deur dichtield. Chidda spreekt openlijk uit dat het aan de gemeente is de volgende stap te zetten.

Koopprijs

De vraagprijs ligt tussen de 80 en 120 miljoen. Sterke onderhandeling drukt de prijs.

In 1997 kocht Chidda het terrein voor 12,3 miljoen euro. Toepassing van de door CBS vastgestelde inflatie correctie leidt tot een waarde van 16,7 miljoen euro per vandaag.

In 2007 bood de Haven Amsterdam een bedrag van 20 miljoen euro terwijl Chidda toen aangaf pas vanaf 30 miljoen om tafel te gaan. Daarna is de gemeente Amsterdam nooit meer in onderhandeling getreden.

Momenteel vraagt Chidda tussen de 80 en 120 miljoen euro voor het terrein.

Chidda is geen projectontwikkelaar en heeft geen ervaring met de herontwikkeling van grond of gebouwen. Via de koers die Chidda nu vaart ontstaat de winst pas op latere termijn, eerst moet er meer grond uitgegeven/verhuurd worden.

Het is aannemelijk dat Chidda, mede doordat de ontwikkelingen slecht verlopen, geïnteresseerd is in een snellere transactie door verkoop aan de gemeente voor een veel lager bedrag. De gemeente kan de koopprijs extra drukken door de inzet van het kettingbeding.

=====
Stichting ADM Leeft
Hornweg 6
1045 AR Amsterdam
e office@adm.amsterdam
e www.adm.amsterdam
=====