

Geachte leden van de commissie Ruimtelijke Ordening

Aanstaande woensdag staat het goedkeuren van de vaststellingsovereenkomst en nieuwe samenwerkingsovereenkomst met SEKU/Thunnissen inzake de Lutkemeerpolder op de agenda van de commissievergadering Ruimtelijke Ordening. (zie [hier](#), agendapunt 20). Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken, hierbij een samenvatting van onze vragen en bevindingen.

De afgelopen anderhalf jaar hebben wij ons bezig gehouden met dit dossier, onderzoek gedaan naar de vele BV's en bestuurders, de vermeende corruptie en de rechtszitting gevolgd. De voorgedelde overeenkomsten, afkoop en wijzigingen hebben we - voor zover er tijd was- bestudeerd. Net als bij het onderzoeksrapport "[corruptie en malversaties](#)" heeft ook deze keer onderzoeksbureau SOMO ons hierin bijgestaan.

Betrokkenheid van dhr. J. Kuiper

- Volgens de rapportage is dhr. Kuiper vrijgesproken, dat klopt, maar het OM is - in tegenstelling tot bij alle andere verdachten- tegen dhr. Kuiper in hoger beroep gegaan. De zaak loopt nog. Tijdens de zitting in juni tegen dhr. Kuiper bleek duidelijk dat juist de transacties rondom de Lutkemeer en meer specifiek de samenwerkingsovereenkomst alsmede de doorstart van SADC het onderwerp waren van de verdachtmakingen.
- Dhr. Kuiper heeft zijn aandelen SEKU van de hand gedaan en is niet meer betrokken. Of dit daadwerkelijk zo is vraagt meer onderzoek. SEKU BV is een dochteronderneming van Stichting Hadijk Administratie. Er zijn tientallen dochter BV's onder deze stichting, waaronder ook Thunnissen Ontwikkeling en Beleggingen BV waarmee de gemeente nu een nieuwe overeenkomst wil sluiten. En ook ARK projecten BV. Waar dhr. Kuiper de enig aandeelhouder van is. Via het moederbedrijf kan kapitaal makkelijk heen en weer geschoven worden. Er lijkt op het oog geen enkele garantie dat dhr. Kuiper ook daadwerkelijk niet meer betrokken is. Sterker nog, de voorgestelde afkopsom kan via deze constructies nog steeds eenvoudig bij hem terecht komen.
- De vraag dringt zich op wat er met dhr. Kuiper is afgesproken. Krijgt hij een gouden handdruk? Wordt er in een later moment alsnog uitgekeerd? Op welke voorwaarden heeft hij besloten terug te treden (aangezien hij dat eerder niet wilde)

Winstdelingsclaim

- Het college stelt voor om de winstdelingsclaim die besloten zit in de huidige samenwerkingsovereenkomst te vernietigen en SEKU BV hiervoor schadeloos te stellen. Het is deze winstdelingsclaim die wordt aangemerkt als vermeende ongeoorloofde staatssteun, welke momenteel wordt onderzocht bij de Europese Commissie vanwege een overtreding van het Europees recht.
- Indien de EC van mening is dat er inderdaad sprake is van strijd met het recht, is de bepaling nietig. In dat geval is geen schadeloosstelling verschuldigd. Deze nu afkopen is zeer voorbarig
- Graag roepen wij in herinnering dat SEKU BV bij de verkoop van de gronden al miljoenen winst heeft gemaakt: De 8 hectare waren eerder gekocht voor 2,3 miljoen euro en werden voor 8 miljoen doorverkocht aan de gemeente Amsterdam.

Hoogte afkoopbedrag

- Eerder is berekend dat het afkopen van de gehele samenwerkingsovereenkomst met SEKU 2,5 miljoen zou kosten (notitie aan raad 2018). Het is dan ook vreemd dat alleen een deel van het opzeggen van de overeenkomst, namelijk de winstdelingsclaim, al 2,6 miljoen claim zou opleveren.

Nieuwe samenwerkingsovereenkomst/ontwikkelclaim

- Er wordt met Thunnissen Ontwikkeling en Beleggingen BV (TOB BV) een nieuwe overeenkomst aangegaan waarin de 33% ontwikkelclaim wordt vastgelegd. TOB BV is net als SEKU BV een dochteraanneming uit de dezelfde tak. De uitwisselbaarheid blijkt ook uit het feit dat dhr. Eskes zowel als gemachtigde van SEKU BV als gemachtigde van TOB BV optreedt. Wat is de reden om toch een andere BV naar voren te schuiven?
- Meer nog rijst de vraag: waarom gaat de gemeente alsnog een overeenkomst aan met een ontwikkelclaim. Uit de stukken blijkt dat het college de eis heeft daartoe te doen. Wat is de reden dat zij dit toch aangaat en in feite daarmee de gemeente om al dan niet te ontwikkelen en op welke manier bij een derde partij legt. De wethouder heeft eerder gesteld dat zij dit niet opnieuw op deze manier zou doen: middels een samenwerkingsovereenkomst met een private partij. Waarom gebeurt het dan toch?

Hoe staat er nu financieel voor?

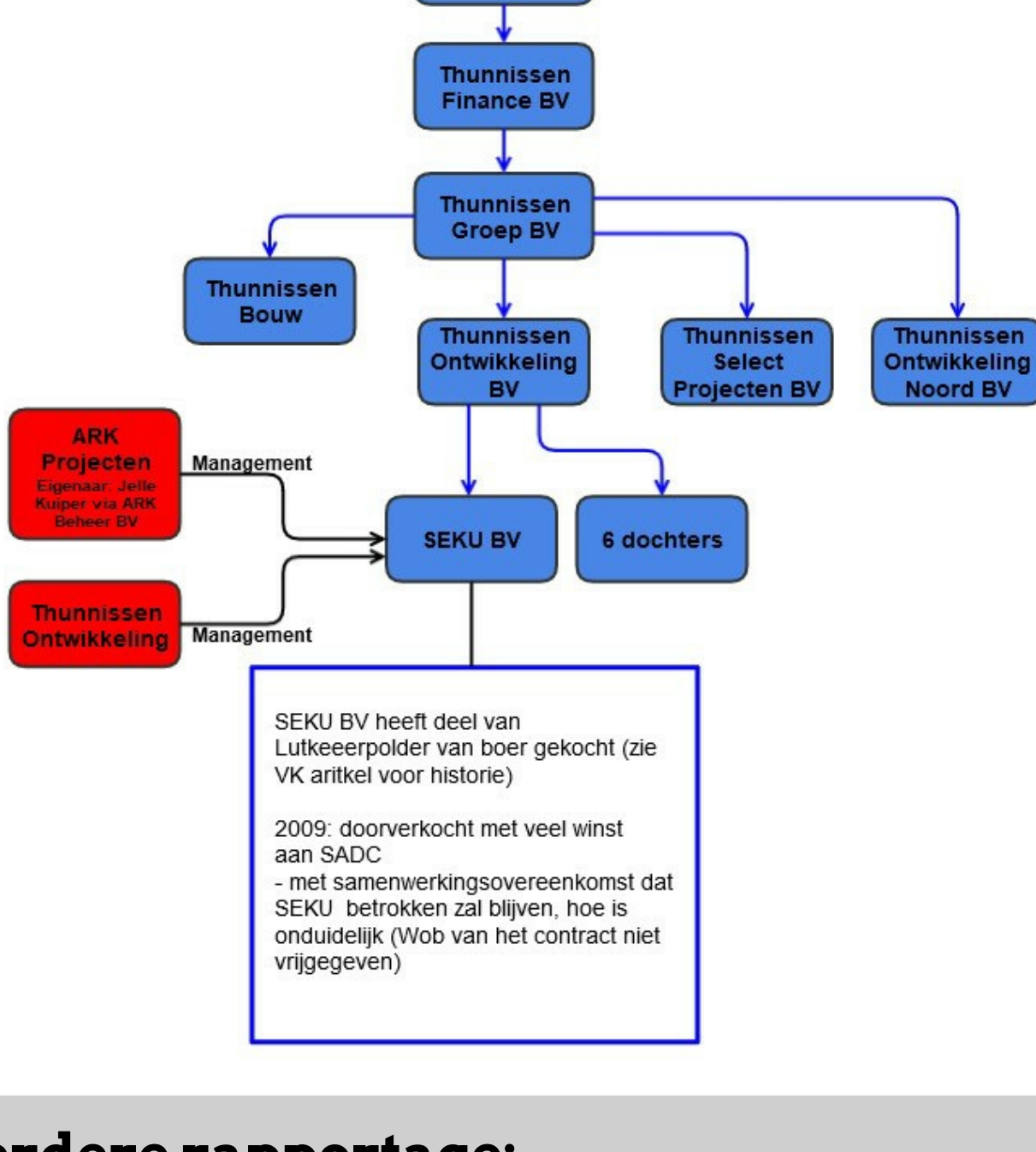
Het besluit hoe verder te gaan met de private samenwerking in de Lutkemeerpolder moet in een breder (financieel) perspectief worden gezien. De gemeente, als belangrijke aandeelhouder in de GEM BV, staat aan de vooravond om flink te gaan investeren in de Lutkemeerpolder: 1 miljoen per ha om het bouwrijp te maken. Aangejaagd door SADC, een BV die jaarlijks 4 miljoen (of meer) aan apparaatkosten heeft. In een gebied waar verschillende bedrijventerreinen al jaren te koop staan. Omringd door vele honderden hectares bouwkaavel direct beschikbaar. Niet voor niets oordeelde PWC eind 2017 dat met name Business Park Osdorp een risicovol project was. De vermeende kandidaat die wil gaan bouwen in de Lutkemeerpolder wordt als sinds februari aangekondigd. Maar een concrete handtekening is er nog steeds niet.

Vele miljoenen gemeenschapsgeld worden gebruikt om vastgoedinvesteringen in de polder mogelijk te maken. Een besluit om enerzijds een verdachte schadeloos te stellen voor een claim die mogelijk nietig is vraagt grote zorgvuldigheid. Daarbovenop blijkt uit de voorgaande jaren en verschillende casu dat samenwerking met private partijen in vastgoed en ontwikkeling een groot risico vormt voor de gemeente. Het vraagt dan ook een gedegen afweging of een dergelijke samenwerking opnieuw aangegaan moet worden.

Indien gewenst informeren wij u graag nader over onze bevindingen. Desgewenst kunnen wij een presentatie verzorgen.

Platform Behoud Lutkemeer

Stichting Administratiekantoor Hadijk is enig aandeelhouder van Hadijk B.V. Hadijk is een holding van Thunnissen Houdstermaatschappij B.V. Thunnissen Houdstermaatschappij is actief op het gebied van ontwikkeling, bouw en onderhoud. De groep richt zich op: (1) projectontwikkeling met betrekking tot de herstructurering van binnenstedelijke gebieden, woningbouw en kleinschalig commercieel onroerend goed; (2) woningbouw, utiliteitsbouw en grootschalige renovatie; (3) kleinschalige bouw, renovatie, onderhoud en interieur.

**Uit de eerdere rapportage:**

SEKU BV en de samenwerkingsovereenkomst

De gemeente is niet bereidwillig openbaarheid van bestuur te leveren: informatie omtrent het stuk grond in de Lutkemeerpolder is moeilijk te verkrijgen, terwijl transparantie en publieke informatie sinds jaar en dag bewezen instrumenten zijn voor het bevorderen van verantwoording en rekenschap van bestuur.

Samen met medewerkers van SOMO (Stichting Onderzoek Multinationale Ondernemingen) is verder onderzoek gedaan om enigszins wegwijs te geraken in de betrokken eigendomsrelaties en bedrijfsstructuren. SOMO doet doorgaans onderzoek naar de meest geavanceerde constructies die multinationale bedrijven ontwikkelen om belastingen te ontwijken. Met behulp van hun deskundigheid konden we een overzicht krijgen van het web aan BV's, de transacties, aan- en -afredende bestuursleden en directeuren achter SEKU. Zie het organigram in de bijlage. Daarin ziet men ook hoe SEKU onderdeel uitmaakt van een ingewikkelde zakenconstructie: SEKU zelf is opgegaan in Thunnissen en ARK en STAK-Hadijk, maar er zitten steeds dezelfde personen achter. Waar we in de tekst SEKU schrijven, bedoelen we de hele structuur.

Om inzage te krijgen in de samenwerkingsovereenkomst is er een 'WOB (Wet Openbaarheid Bestuur)-procedure' gestart. Aanvankelijk werd gecommuniceerd dat "er overwogen werd om de documenten niet vrij te geven omdat een derde belanghebbende een zienswijze [heeft] ingediend op de informatie die de gemeente voornemens is te openbaren." Uiteindelijk kwam het document, maar bleken aanzienlijke gedeeltes zwartgelakt te zijn, waardoor verder uitzoekwerk ernstig bemoeilijkt werd.

Dit is opmerkelijk omdat de gemeente deze stukken als onderdeel van haar raadsinformatie eerder ooit volledig heeft gepubliceerd. In Deze - ongelakte - versie van de samenwerkingsovereenkomst laat dan ook zien waarom SADC - en de voormalige gemeenteraad - die misschien liever onder tafel had gezien.

In de overeenkomst - ondertekend door Stadsdeel Osdorp, Gemeente Amsterdam, Schiphol Area Development Company en SEKU - staan afspraken die zonder uitzondering zeer voordelig zijn voor SEKU BV.

Zo bedingt deze een "trekkingsrecht" op 30% van het gebied en het recht op uitvoering van het hele project, wat in strijd lijkt met de Europese aanbestedingsregels.

De ontwikkelingskosten blijvend bij de gemeente liggen en er lijken zelfs garanties gegeven te worden in het geval er verlies gedraaid wordt. Als het project zou mislukken, lijken de kosten uiteindelijk bij de gemeente komen te liggen. Dat dit een serieus risico is, blijkt ook uit een rapport van PWC uit 2016: "Uit de financiële en risicoanalyse blijkt dat SADC een risicovolle onderneming is en vooral gevoelig is voor uitstel van gronduitgiften, lagere prijzen en hogere kosten."ii Officieel worden de kosten gedeeld, maar zou SEKU kopje onder gaan, dan komen schuldeisers uiteindelijk bij de gemeente en SADC aankloppen.

Deskundigen die we hiernaar hebben laten kijken denken dat dit soort afspraken op zijn zachtst gezegd onbehoorlijk zijn, en zelfs in strijd met Europese regelgeving over mededinging.

Referenties

I. Meer informatie over het initiatief is te vinden op www.behoudlutkemeer.nl

II. In hoger beroep werd Hooijmaijers tot 2,5 jaar veroordeeld (wegens omkoping, witwassen en valsheid in geschrifte) en uiteindelijk werd dat in 2017 in cassatie met nog drie maanden verminderd tot 2 jaar en 2 maanden celstraf, wegens 'overschrijding van de redelijke termijn'. Alle aanvankelijke beschuldigingen bleven grotendeels staan.

III. Commissie Operatie Schoon Schip, '[Ondernemend bestuur](#)'. Over de bestuurscultuur van de provincie Noord-Holland. 2003 - 2011, 31.10.2012. SADC en de Lutkemeer wordt vanaf pagina 109 besproken.

IV. Merijn Rengers en John Schoorl, Volkskrant, 20.10.2012, '[Slordige polderadministratie' of een klappertje?](#)'

V. [Het vonnis is hier gepubliceerd](#). Het gaat o.a. over (namen van de betrokken personen en bedrijven zijn door justitie geanonimiseerd): - het verrichten van diensten aan (een) private partij(en) in de vorm van advies en/of bemiddelen bij de vererving door de [bedrijf 5] van gronden in de Lutkemeerpolder en/of; - (ten gunste van [betrokkene 1] en/of [bedrijf 5]) (pogen te) beïnvloeden van besluitvormingsprocedures van de provincie Noord-Holland met betrekking tot de ontwikkeling van het gebied Lutkemeren en/of; - met aanwending van zijn gezag en invloed in de provincie Noord-Holland, pogen een betere positie te bewerkstelligen voor [betrokkene 2] en/of [bedrijf 4] en/of [betrokkene 1] en/of [bedrijf 5] binnen de provincie Noord-Holland.

VI. Merijn Rengers en John Schoorl, Volkskrant, 14.6.2010, '[Hooijmaijers mogelijk corrupt bij project in regio Schiphol](#)': "Hooijmaijers werkte voor zijn loopbaan als wethouder van Amsterdam en gedeputeerde van de provincie Noord-Holland, voor de op Schiphol actieve projectontwikkelaar Mainland. Volgens bronnen stond hij 'op de loonlijst', en kreeg hij 'een kwartaalvergoeding' van Mainland. Volgens Mainland werd in 2005 opgekoeld door Segro, het bedrijf dat nu in het rijksrechercheonderzoek opduikt."

VII. Vasco van der Boon, Het Financieel Dagblad, 11.2.2015, '[Vermeende omkopers in zaak-Hooijmaijers niet voor de rechter](#)', <https://fd.nl/economie-politiek/1092212/vermeende-omkopers-in-zaak-hooijmaijers-niet-voor-de-rechter>

VIII. Vasco van der Boon, Het Financieel Dagblad, 13.2.2015, '[OM openbaart elf schikkingen in Hooijmaijers-affaire](#)'

IX. [Samenwerkingsovereenkomst Deelgebied 3 Lutkemeer, Stadsdeel Osdorp, Gemeente Amsterdam, Schiphol Area Development Company, SEKU](#), Definitief concept ter besluitvorming, 18 mei 2009

X. Uit raadstukken:

<https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/6015221/1/09012f97820605e1>



volg ons op Facebook



bezoek onze website

Deze e-mail is verzonden naar [{email}](#). • Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich [hier afmelden](#). • U kunt ook uw [gegevens inzien en wijzigen](#). • Voor een goede ontvangst voegt u info@behoudlutkemeer.nl toe aan uw adresboek.