Over de schadebeoordeling inzake Chipshol/NVLS

1. **Chipshol stelt dat deskundigen binnen vier maanden moesten rapporteren en dat het vier maal langer heeft geduurd. In de advertentie van 19 december 2007 wordt door Chipshol gesteld dat drie jaar na het vonnis het schaderapport nog niet af is.**

   De rechtbank heeft in haar vonnis van 30 maart 2005 de deskundigen benoemd. In het algemeen geldt er zeker in deze zaak dat na kennisname van het procesdossier een hoorzitting plaatsvindt. De hoorzitting is gehouden op 16 juni 2005. Partijen hebben daarna in de maanden juli, augustus, september, oktober en november 2005 brieven met stukken aan de commissie verstrekt. De laatste brief was van 18 november 2005. De commissie heeft ruim twee maanden daarna haar ontwerp-rapport (d.d. 31 januari 2006) verstrekt.

   Partijen hebben van 29 maart 2006 tot 30 juni 2006 brieven met reacties aan de commissie verstrekt. Binnen een week na het laatste schrijven van 30 juni 2006 heeft de commissie haar rapport (d.d. 5 juli 2006) verstrekt.

   Pleidooien zijn gehouden ter zitting van de Rechtbank op 15 januari 2007. Bij de ontwikkelingen nadien is nog geen beroep gedaan op nadere beoordeling door de commissie.

   Conclusie: **Uit de in het vorenstaande vermelde procedure blijkt geenszins dat de commissie traag is geweest in haar beoordeling van de schade.**

2. **Chipshol stelt dat de schadebeoordeling van de commissie resulteert in € 17 miljoen tegen de door Chipshol geclaimde circa € 100 miljoen.**

Het overzicht van de door Chipshol geclaimde schade en het resultaat van de beoordeling door de commissie is als volgt in € miljoen.

Chipshol claimt:	beleggingsschade	€	44,6
	projectontwikkelingsschade		19,6
	schade bouwrijpe grond		21,8
	afwaardering naar agrarische waarde		3,7
	belastingschade		7,5
	Totaal	€	97,2

Het rapport van de commissie geeft de beoordeling van de schade exclusief de belastingschade.

De commissie acht beleggingsschade niet aan de orde en adviseert Chipshol 0,8 te vergoeden voor kosten terzake van het verwerven van een vervangend object voor belegging.

De commissie heeft een fout in de berekening van Chipshol aangemerkt en dat vermeld in paragraaf 40.0 op blad 38 van haar advies.

claim Chipshol			€	97,2
belastingschade				7,5
			€	89,7
beleggingsschade	€	44,6		
alleen kosten voor vervanging		0,8		
				43,8
			€	45,9
fout in berekening Chipshol				10,7
			€	35,2

Dit bedrag van € 35,2 miljoen moet worden vergeleken met het bedrag van € 17,4 miljoen dat de commissie als schade heeft vastgesteld.

Conclusie: **Het door de commissie vastgestelde schadebedrag van € 17,4 miljoen moet niet aan circa € 100 miljoen, maar aan € 35,2 miljoen worden gerelateerd.**

3. **In de jaren 2006 en 2007 kritiseert Chipshol in interviews, op haar website en in talloze advertenties de beoordeling van de commissie. Volgens Chipshol zouden naar de mening van de commissie met projecten bij Schiphol zelfs ontwikkelaars geld verliezen.**

De commissie heeft de ontwikkelingen met het Groenenbergterrein als volgt vastgesteld.

1988 Koop van totaal 38,5 ha

1993 Tot 1993 is al 6,7 ha verkocht en de resterende 31,8 ha wordt economisch in eigendom verkregen.

2003 Nu wordt juridisch totaal 32,0 ha geleverd. Hiervan blijft 9,2 ha agrarisch en 3,3 ha moet voor de N201 worden gereserveerd. Van de resterende 19,2 ha wordt 1,5 ha verkocht en uiteindelijk resteert 17,7 ha voor bouwbestemming.

In dit geschil is niet sprake van 40 ha zoals door Chipshol wordt gesteld. Een aantal percelen zijn voor goede prijzen verkocht, een deel blijft agrarisch en het project waarom het gaat betreft bruto 17,7 ha. In het geval dat voor een complex van 17,7 ha wordt uitgegaan van een waarde van circa € 20 miljoen, kan niet worden gesteld dat een projectontwikkelaar geld verliest.

Conclusie: **De beoordeling van de commissie resulteert in een complexwaarde van € 113 per m². Het is onjuist te stellen dat de commissie geen winst ziet in projectontwikkeling. In dit geval zijn in de markt kopers voor bouwgrond en zal de projectontwikkeling gericht zijn op de grond.**

4. **Het kritiseren richt zich ook keer op keer op het door de 'zogenaamde deskundige' uitgaan van hoge bouwkosten voor het project, waardoor de ontwikkeling geen winst kan genereren. Die bouwkosten worden overgenomen van het 'kleine, bijna failliete adviesbedrijf De Groot' en zijn veertig procent hoger dan de door de aannemer van Chipshol geboden bouwsom. De deskundige is veel hoger met de kosten dan de gerenommeerde adviseurs DTZ Zadelhoff en Troostwijk.**

Zadelhoff en Troostwijk baseren hun berekeningen op kencijfers voor totale bouwkosten. In het algemeen geldt dat kritisch moet worden geoordeeld over het gebruik van kencijfers. In dit project is ondermeer sprake van verspringende dakhoogten, verspringende gevels, in grondwater te bouwen laadkuilen en zware eisen voor isolatie tegen geluidhinder. Kencijfers voor standaardgebouwen zijn op dit project niet van toepassing.

In de aanbieding van de aannemer wordt ondermeer gesteld dat de fundering nog moet worden beoordeeld en de installaties nog nader moeten worden bepaald. Een dergelijke aanbieding heeft aldus open einden en kan niet gelden als uitgangspunt voor de werkelijke kosten.

In haar kritiek maakt Chipshol geen onderscheid tussen bouwkosten en totale investeringskosten. Chipshol stelt dat de commissie in bepaalde gevallen veel meer dan veertig procent hoger is, maar maakt de fout totale investeringskosten per vierkante meter te vergelijken met bouwkosten per vierkante meter. De commissie komt op hogere kosten om redenen zoals genoemd, maar die variëren per bouwobject van dertien tot achtendertig procent. De opbouw van die kosten is uitvoerig gespecificeerd en de kritiek van Chipshol is slechts van algemene aard en niet inhoudelijk gericht.

Conclusie: **Chipshol heeft inhoudelijk geen reactie gegeven op de uitvoerige informatie door de commissie over de kosten. De door Chipshol genoemde adviseurs hebben hun berekeningen slechts op kencijfers gebaseerd. De aanbieding van de aannemer had open einden.**

5. **Chipshol stelt dat sprake is van een partijdige commissie en richt zich daarbij telkens weer op Toornend, die volgens Chipshol door het Hof in Amsterdam als partijdig en niet acceptabel als deskundige is aangemerkt. Volgens Chipshol toont Toornend laakbaar gedrag en heeft hij stuitende dubbelbelangen. Hij is verwikkeld geweest in een schandaal waar belangenverstrengeling een rol speelde. Hij heeft hechte relaties met Schiphol en de provincie Noord-Holland. Toornend staat op de payroll van de gemeente Amsterdam. Chipshol stelt dat 'hij op meerdere punten aantoonbaar manipuleerde'.**

Toornend is in 1999 uit zijn adviesbureau getreden en na 2000 heeft hij geen zakelijke en ook geen persoonlijke contacten meer met dat adviesbureau. Zijn laatste werkcontact met de provincie dateert van 1998. De werkcontacten met NVLS dateren van een langer verleden. De verwijzing van Chipshol naar financiële relaties tussen Toornend & Partners en de provincie hebben aldus niets van doen met Toornend.

Bij het Hof in Amsterdam was de zaak Chipshol/Provincie Noord-Holland aan de orde en gelet op de door Chipshol toen wel uitgebrachte bezwaren tegen Toornend, heeft het Hof besloten hem niet als deskundige te benoemen, zonder te stellen dat Toornend partijdig zou zijn en daarom niet acceptabel. Die interpretatie is voor rekening van Chipshol.

Chipshol heeft geen bezwaar gemaakt tegen de benoeming in het vonnis van 30 maart 2005. Na kennismaking in de hoorzitting van 16 juni 2005 bleek sprake van inwinning van informatie over Toornend. Chipshol citeert selectief uit rapporten en media om het beeld van een partijdige deskundige te kunnen schetsen.

Conclusie: **De bij herhaling door Chipshol vermelde negatieve berichten over Toornend missen elke grondslag.**

Eindconclusie

Chipshol geeft een onjuist beeld van de gang van zaken door te stellen dat de rechtbank-commissie de procedure heeft vertraagd. Chipshol suggereert dat het gaat om een claim van € 100 miljoen die slechts voor € 16 miljoen wordt gehonoreerd. Chipshol stelt ten onrechte dat de commissie de projectontwikkeling rond Schiphol niet als winstgevend beoordeelt. Chipshol stelt ten onrechte dat de commissie van veertig procent hogere bouwkosten uitgaat en beperkt zich in haar kritiek tot algemene en op niets gebaseerde uitspraken zonder in te gaan op de uitvoerige informatie in het rapport van de commissie. Chipshol laat zich zeer negatief uit over Toornend. De essentie is dat Chipshol in haar reactie niet inhoudelijk is ingegaan op de uitvoerig verantwoorde beoordeling van de rechtbankcommissie. De commissie staat voor haar advies. Chipshol beseft blijkbaar niet dat een echte deskundige met zijn kennis en ervaring niet zal manipuleren om een bepaalde partij van dienst te zijn.