

## BINNENLAND MARKT

MARKT / PROJECTONTWIKKELING / VOLKERWESSELS

# Heja krijgt surseance van betaling

De rechtbank van Breda heeft half maart surseance van betaling verleend aan Heja Projectontwikkeling. VolkerWessels wil enkele projecten van Heja afbouwen. Bij het grootste project – 500 appartementen in het Stadionkwartier in Eindhoven – ligt het bouwbedrijf volgens eindbeleggers Amvest en Laurentius echter dwars.

BREDA - Najaar 2011 leek de ergste nood bij Heja Projectontwikkeling uit Breda te zijn gelenigd. Eind oktober nam VolkerWessels een belang van 30 procent in het noodlijdende bedrijf. Met de Haagse bank NIBC sloot Heja een contract af voor vijf projecten van 150 miljoen euro in en rond Breda. Niet veel later bleek de financiële situatie echter minder rooskleurig dan Heja VolkerWessels had voorgespiegeld. Eind november kwamen de Bredase projecten in het Stadionkwartier (30 miljoen euro, 32.000 m<sup>2</sup> winkels, 20.000 m<sup>2</sup> kantoren), Easy Street (40 miljoen euro, 120 studentunits, 240 appartementen) en Stack (15 miljoen euro, 62 appartementen) stil te leggen vanwege betalingsachterstanden. De aannemers van VolkerWessels, Van Agtmaal uit Oudenbosch en Van de Ven uit Tilburg, oefenden hun retentierecht uit op de projecten. Eind februari en begin maart van dit jaar vroegen twee andere partijen die betrokken zijn bij de projecten Stadionkwartier Breda en Stadionkwartier Eindhoven, het faillissement van Heja aan. Op 13 maart verklaarde de rechter Stadionkwartier Eindhoven BV failliet. Dit Heja-vehikel bouwt 500 appartementen naast het Philips-stadion. Heja zelf krijgt twee maanden respijt. Dit betekent dat de vorderingen van zeker twintig schuld-

eisers voorlopig de koelkast in gaan. Eind maart, tijdens het ter perse gaan van dit nummer, spreekt de bewindvoerder met alle betrokkenen en schuldeisers. Dan moet er meer duidelijkheid komen over het lot van de Heja-projecten. VolkerWessels zegt een deel van de onzekerheid al weg te kunnen nemen. 'Wij garanderen de bouw van Stack en Easy Street, ook als Heja omvalt. De bouw gaat gewoon door en ligt op schema. Hier zijn wij hoofdaannemer en is Heja slechts opdrachtgever. Bij het Stadionkwartier in Eindhoven en Breda liggen de zaken wat ingewikkelder, maar ons uitgangspunt is dat ook hier de bouw doorgang moet vinden', aldus woordvoerder Gjal Rameijer. Volgens eindbelegger LaurAm – een samenwerking tussen Amvest en woningcorporatie Laurentius – liggen de zaken bij Stadionkwartier Eindhoven echter anders. 'VolkerWessels weigert vooralsnog de afbouwgarantie na te komen. Die zwart op wit staat in onze koopovereenkomst met Heja uit 2008. Destijds sloten we een deal voor 500 appartementen inclusief een afbouwgarantie, mocht Heja niet aan zijn verplichtingen voldoen. Bouwer is VolkerWessels, door Heja al aangesteld als hoofdaannemer. De afgelopen tijd hebben we noodgedwongen de afbouwgarantie moeten inroepen',

aldus woordvoerder Bas Schoemaker van LaurAm.

Schoemaker hoopt op een snelle doorbraak omdat het project bijna klaar is. 'Als de bouw nu kan beginnen, zijn de woningen over vijf maanden opgeleverd. Van de 500 appartementen zijn er inmiddels 200 verkocht of verhuurd. De overige 300 appartementen zijn nog niet in de verkoop of verhuur gegaan.' Heja was niet bereikbaar voor commentaar. (MvL)

MARKT / MEDEDINGING / SCHIPHOL

## 'NMa saboteert onderzoek Schiphol'

DEN HAAG - De Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) saboteert het onderzoek na de klacht van gebiedsontwikkelaar Chipshol over oneerlijke vastgoedconcurrentie door Schiphol. Dat stelt Chipshol in een persbericht. Volgens het bedrijf is er geen of nauwelijks serieus onderzoek gedaan naar aanleiding van de klacht.

Nadat deze in mei 2011 bij de NMa binnenkwam, liet de mededingingswaakhond weten dat het door Chipshol gevraagde onderzoek negen maanden in beslag zou nemen. Acht maanden later was er sprake van



Scheveningse Pier te koop gezet

DEN HAAG - De Pier van Scheveningen staat in de etalage. Van der Valk, dat het bouwwerk in 1991 kocht voor het symbolische bedrag van 1 gulden, ziet er geen brood meer in. Eind vorig jaar werd al bekend dat het concern geen geld meer wilde investeren in de pier. Een maand eerder werd een deel van het evenementencomplex in de badplaats door een korte felle brand verwoest. De familie Van der Valk zegt met pijn in het hart afscheid te nemen van de pier, die meer kost dan hij oplevert. Het horecabedrijf had onder meer plannen om een hotel op de pier te bouwen, maar de pijlers bleken daarvoor te zwak. Van der Valk had verder te kampen met strenge milieuregels, klagende ondernemers en omwonenden en een gemeente die haar afspraken niet nakwam. Het bedrijf vraagt een marktconforme prijs voor de Pier van Scheveningen, die dateert uit de jaren vijftig. FOTO: HOLLANDESE HOOGTE

zoveel vertraging, dat nog eens zes maanden nodig zijn, aldus Chipshol. Het bedrijf dreigt nu de bestuursrechter in te schakelen. De commissie-Vriesman concludeerde in 2009 dat er op de vastgoedmarkt rond Schiphol geen zogenoemd 'level playing field' bestaat. De NMa deed in 2009 onder leiding van Pieter Kalbfleisch helemaal niets met de bevindingen van de commissie-Vriesman. Diezelfde Kalbfleisch trad in april 2011 terug als NMa-topman, nadat bekend werd dat het Openbaar Ministerie hem verdenkt van meeneed in de langlopende Chipshol-affaire. Hij zou partij hebben gekozen voor

tegenstanders van de gebiedsontwikkelaar en daarover onder ede hebben gelogen. In een reactie verwijst een woordvoerder van de NMa naar een brief die op 24 februari naar Chipshol is gestuurd. De mededingingswaakhond wijst daarin op de complexiteit van het dossier en stelt dat een deel van de noodzakelijke informatie pas in september 2011 werd ontvangen. De NMa ziet volgens de woordvoerder wel voldoende aanleiding om een aantal van de door Chipshol ingebrachte punten nader te onderzoeken. Maar in de tussentijd worden geen nadere mededelingen gedaan. (PH)

## COLUMN MARKT

Ruud de Wit, adviseur Vastgoedmarkt

### De Ontluistering

De Ontknoping. Zo hebben de FD-journalisten Gerben van der Marel en Vasco van der Boon hun tweede boek over de vastgoedfraude genoemd. Bij de presentatie van het boek lieten zij er geen twijfel over bestaan: een derde boek zal er (voorlopig?) niet komen. Ze hebben het wel gehad met de Klimopaffaire. Van der Marel is inmiddels voor het FD verhuisd naar Washington en Van der Boon gaat zich op andere zaken richten, na eerst een tijdje te hebben afgekickt op een van de Waddeneilanden. Ik kan me dat goed voorstellen. Vier jaar lang heeft het duo zich vastgebeten in de grootste vastgoedfraudezaak uit de geschiedenis en ze hebben in die periode een enorme hoeveelheid artikelen geschreven. Hun eerste boek over deze affaire, De Vastgoedfraude, werd een bestseller en er volgt nog een theaterstuk en mogelijk een film en/of tv-serie. Ik heb de twee collega's in het verleden regelmatig verweeten door hun berichtgeving journalistieke hand- en spandiensten te verrichten voor het OM en dat ze daardoor impliciet op de stoel van de rechter zijn gaan zitten. Door de toonzetting via hun krant, Het Financieele Dagblad, is de Klimopaffaire voor mij een schoolvoorbeeld geworden van trial by media, een fenomeen dat in de strijd om lezers, adverteerders en dus inkomsten in de toekomst steeds vaker zal kunnen worden geconstateerd. Meer journalistieke onafhankelijkheid ten opzichte van de onderliggende zaak had hun megaopus gesierd. Dat neemt niet weg dat ik waardering heb voor hun journalistieke werk en zeker voor de volharding, waarmee zij zich in deze materie hebben vastgebeten. Dat zij er nu genoeg van hebben, is dus meer dan begrijpelijk. Dat heeft de vastgoedbranche inmiddels ook en ongetwijfeld ook de lezer van het FD die wel eens iets anders wil lezen dan de zoveelste ontboezeming over de levenswandel en het zakendoen van oom 'cocaïne' Nico, de inloopkast van de Sfinx 'potjes' Jan en de Limburgse 'vastgoedmacho' Stille Will. Een ontknoping is hun tweede boek niet geworden. De Klimopaffaire heeft weliswaar geleid tot veroordelingen, maar tegen een deel van de verdachten loopt de procesgang nog. Ook is nog niet besloten of een aantal verdachten alsnog voor de rechter zal worden gebracht en een hoger beroep en cassatie zullen nog enige jaren duren. Dat Van Vlijmen, Frencken, Vijsma c.s. dus snel effectief achter slot en grendel belanden, is niet waarschijnlijk. Was De Vastgoedfraude voor velen een schokkend boek over de handel en wandel

van een (aanzienlijk?) deel van de Nederlandse vastgoedbranche, een goed boek was het zeker niet. Niet goed geschreven en voor de belangstellende lezer al snel slaapverwekkend. Een vrijwel letterlijke weergave van uitgelekte processtukken, verhoeren en uitgetikte afgeluisterde gesprekken is na enige honderden pagina's ook niet vol te houden. Wat dat betreft is De Ontknoping aanzienlijk leesbaarder. De auteurs hebben een aantal keuzes gemaakt uit de hoeveelheid materiaal die ze na de procesgang tot hun beschikking hadden en hebben die gerangschikt rond de hoofdrolspelers. En wat ze beschrijven is opnieuw ontluisterend voor de vastgoedbranche. Schaamteloos zijn de leugens, verdraaiingen en het vaak zielige gedrag in de rechtszaal van de Frenckens, Frisches, Van Vlijmens, Del Castilho's, Menkes en Vijsma's van deze vastgoedwereld en alles bij elkaar moet je concluderen dat de heren bij de vonnissen die er nu liggen, goed zijn weggekomen. Toch maakt De Ontknoping al snel dezelfde fout als De Vastgoedfraude. De auteurs zijn duidelijk in de problemen gekomen tussen het tijdstip van de vonnissen en de geplande datum van de uitgave. Daardoor hadden ze te weinig tijd om de vonnissen adequaat in het boek te verwerken. Het boek is slordig geredigeerd en heeft alles van een haastklus. Sommige delen van het boek zijn daardoor volslagen onbegrijpelijk voor een leek, veronderstellen veel te veel voorkennis en lijken vooral te zijn ingegeven door 'name and shame'. Een bestseller zal De Ontknoping niet worden, vermoed ik. Vier jaar lang vastgoedfraude is meer dan genoeg geweest. Laten we hopen dat de branche afdoende maatregelen heeft genomen om een herhaling te voorkomen, of op zijn minst te bemoeilijken. Ook al moet ik er direct aan toevoegen dat ik daarover weinig illusies heb, want de vastgoedbranche blijft mensenwerk en mensen zijn nu eenmaal niet allemaal tot het goede geroepen. Ik heb lang naar een woord gezocht, waarmee ik ook voor mezelf de Klimopaffaire, althans voorlopig, op stal wil zetten. Geen ontknoping, maar veel eerder Ontluistering. Ontluistering over het gedrag van mensen, van hun arrogantie, hebzucht, bekrompenheid en misschien ook wel hun naïviteit. Laat ik het daar maar bij houden.

REACTIES NAAR  
r.d.wit@sdu.nl



Illustratie: Hans Sprangers