

Ambitieuze 'voorbeeldproject' drijft grondprijzen op

Justitie verdenkt ex-gedeputeerde van aannemen van steekpenningen bij ontwikkeling Bloemendalerpolder

De Bloemendalerpolder gold als 'voorbeeldproject': woningen slim gecombineerd met recreatie- en natuurgebied. De grondprijzen schoten omhoog. Nu zit het project vast.

Door onze redacteurs
STEVEN DERICX en
TOM KRELING

MUIDEN, 8 SEPT. Onder de rook van Amsterdam, tussen Muiden en Weesp, ligt de Bloemendalerpolder. Drassige veenbodem is het, met daarop smalle repen weidegrond. Zeventiende eeuwse cultuurlandschap langs de A1 richting Diemen.

Op een regenachtige augustusmiddag in 2006 nemen de wethouders van Muiden en Weesp kroonprins Willem-Alexander mee voor een korte rijdtoer door het gebied.

Zijne Koninklijke Hoogheid wil zich oriënteren op de ruimtelijke toekomst van Nederland.

De wethouder Fred Winnubst (Muiden) en John Fleming (Weesp) vertellen enthousiast. Ruim 2.300 woningen zullen er komen in de Bloemendalerpolder, een gebied dat deel uitmaakt van zowel het Groene Hart als de Ecologische Hoofdstructuur. Woningbouw zal hand in hand zal gaan met recreatie- en natuurontwikkeling. De Bloemendalerpolder is door het ministerie van VROM geselecteerd als voorbeeldproject, zeggen de wethouders trots.

Vier jaar later is het optimisme volledig verdampt. Na slaande ruzie met de provincie is de gemeente Muiden uit het project gestapt. De kredietcrisis en de inzakkende huizenmarkt hebben grote gaten in de begroting geslagen. En alsof dat nog niet genoeg was, is het 'voorbeeldproject' sinds enkele maanden lijdend voorwerp in het grootste onderzoek naar ambtelij-

ke corruptie uit de Nederlandse geschiedenis.

Op 31 maart deden de Rijksrecherche en de opsporingsdienst FIOD-ECD een inval in de Amsterdamse woning van voormalig VVD-gedeputeerde Ton Hooijmaijers. De ex-politicus, die verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening en financiën in Noord-Holland, wordt verdacht van het aannemen van steekpenningen tot een bedrag van 1,8 miljoen euro.

Tegelijkertijd werden ook doorzoeken gedaan bij zes bedrijven. Hoewel justitie geen commentaar geeft, lijkt het er op dat de verdenking zich uitstrekt over meerdere zaken. Een ding staat vast, zo vertellen bronnen aan deze krant: mogelijke malversaties in de Bloemendalerpolder spelen een hoofdrol in het onderzoek.

Kort na de inval bij Hooijmaijers nam de recherche administratie in beslag bij bouwonderneming Adriaan van Erk uit Bergambacht. Van Erk kocht de afgelopen jaren

de meeste grond op tussen Muiden en Weesp. Het bouwbedrijf geeft toe dat het Hooijmaijers heeft betaald, maar dat zou gebeurd zijn na het aftreden van Hooijmaijers als gedeputeerde, in juni 2009. Geen omkoping, maar een doodnormale beloning voor

'Het gaat om doodgewoon lobbywerk'

Ton Hooijmaijers, ex-politicus

advieswerk, zeggen Van Erk en Hooijmaijers.

Op het provinciehuis in Haarlem vragen ze zich af wat er is gebeurd. Gedeputeerde Staten lieten de archieven uitkammen – tot nu toe zonder resultaat. Volgens de provincie zijn nog geen onregelmatigheden aan het licht gekomen. Maar vertrouwelijke documenten en gesprekken met be-

trokkenen schetsen een weinig florissant beeld van het 'voorbeeldproject' Bloemendalerpolder.

Grondspeculanten dreven de grondprijzen op. Als gevolg daarvan moest het aantal woningen in de polder steeds verder worden opgeschroefd – tegen de afspraken in. Gemeentebestuurders die protesteerden, werden door Hooijmaijers opzij gezet. Hij zegt dat hij dat deed in het belang van de provincie. Maar justitie denkt dat ook een ander belang werd gediend: dat van de bouwers.

In 2003 besluit de provincie Noord-Holland dat er ongeveer 5.000 woningen zullen worden gebouwd in de Bloemendalerpolder en het terrein van de voormalige Koninklijke Nederlandse Springstoffenfabriek (KNSF), net ten noorden van de rijksweg A1. Maar lang voordat dit 'streekplan' officieel door Provinciale Staten wordt bekrachtigd, verschijnen er mannen in maatpak in de Bloemendalerpolder.

Door de plannen van de provincie zijn de moerassige weilanden ineens goud waard. Snelle vastgoedjongens bieden de boeren kapitale bedragen voor hun 'warme grond'. Zo worden Gerrit en Hendrik Roest van de ene op de andere dag financieel onafhankelijk. In november 2001 verkopen de twee alleenstaande zestigers de grond van hun melkveebedrijf, 35 hectare langs de A1, voor 7,7 miljoen euro. Ze beuren ruim 20 euro per vierkante meter – twee tot vier keer de prijs die landbouwgrond normaal gesproken opbrengt.

Maar de kopers zijn niet gek. De huizenmarkt breekt record op record. Als er straks gebouwd gaat worden, dan is de weidegrond van de gebroeders Roest en de andere boeren in de Bloemendalerpolder misschien wel het drievoudige van de aanschafprijs waard.

De gebroeders Roest verkopen hun grond aan de Amsterdamse zakenlieden Tom van Dam en John Wijsmuller. De laatste heeft

een slechte reputatie. Hij runde in de jaren '90 met Willem Endstra en Jan-Dirk Paarlberg een vastgoedonderneming in Amsterdam-Zuid. Endstra werd in 2004 vermoord. Paarlberg kreeg onlangs 4,5 jaar cel voor oplichting en het witwassen van crimineel geld. Wijsmuller – bijnaam 'Tarzan' – werd nooit veroordeeld, maar was wel een aantal keer verdachte, onder meer van betrokkenheid bij hasjtransporten.

John Wijsmuller en Tom van Dam hebben geen verstand van 'gebiedsontwikkeling'. Wel weten ze als geen ander dat ontwikkelaars veel geld over hebben voor de schaarse locaties waarop nog grootschalig kan worden gebouwd. Vastgoedmakelaar Gerard van As, op dat moment ook Kamerlid voor de LPF, probeert een koper te vinden voor de twee speculanten. Dat mislukt.

 **Print dit artikel**

Maatpakken lopen vast in de polder

Uiteindelijk vindt vastgoedmakelaar Harry Mens en klant- bouwbedrijf Van Erk uit Bergambacht. Van Erk koopt tweedee van de aandelen van de besloten vennootschap 'Weespvui', die de grond bezit. Wijsmuller en Van Dam houden elk een zesde. Uit gegevens van het kadaster blijkt dat Weespvui in totaal bijna 36 miljoen euro betaalt voor 113 hectare grasland.

Ton Hooijmaijers kent de wereld van speculanten, onroerend-goedhandelaars en projectontwikkelaars. Voordat hij bestuurder werd, runde hij zijn eigen adviesbureau voor vastgoed, Move Management – een besloten vennootschap die nu op naam van zijn vrouw staat. Zijn netwerk in deze branche is indrukwekkend.

Hooijmaijers, gedeputeerde voor Ruimtelijke Ordening en Financiën, bemoeit zich tot in de kleinste details met de projecten waar hij politiek verantwoordelijk voor is. Erg subtiel gaat dat niet. De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder ligt gevoelig. Vooral in Muiden, dat te maken krijgt met de ontwikkeling van zowel het KNSF-terrein als de Bloemendalerpolder, is de komst van duizenden woningen – en dus vele duizenden nieuwe inwoners – een schrikbeeld.

Tussen 2005 en 2009 walst Hooijmaijers over die gevoeligheden heen. In 2003 heeft de provincie met Muiden en Weesp afgesproken dat er 4.500 woningen zullen worden gebouwd in de Bloemendalerpolder en op het KNSF-terrein. Als de gemeenten nu alsnog moeilijk gaan doen, dan zal Hooijmaijers ze bestuurlijk „overrulen“, zegt hij in 2005 op de lokale televisie. En dan kunnen er wel eens veel méér woningen wor-

den bebouwd. „Als u het laat aankomen op een aanwijzing, dan worden het er misschien wel 7.000.“

Zover komt het niet. Op 14 februari 2007 worden in de historische Ridderzaal van het Muider-slot de handtekeningen gezet onder de 'anticipatieovereenkomst' voor de Bloemendalerpolder.

Overheidspartijen en particuliere projectontwikkelaars spreken af dat ze samen de Bloemendalerpolder zullen ontwikkelen, en de kosten daarvoor zullen delen. Met een oprichtige oranje VVD-shawl om de nek spreekt Hooijmaijers de aanwezigen toe. „De weg hier naar toe was niet altijd even makkelijk“, zegt hij, „maar we zijn er gekomen.“

In de overeenkomst wordt opnieuw vastgelegd dat er 2.350 woningen zullen komen in de Bloemendalerpolder. Daarmee is de waarde van de grond verder opgelopen, zo weten de grondspeculanten.

Bouwbedrijf Van Erk benadert Bouwfonds, Directeur Rein Willems is geïnteresseerd, maar hij wil absoluut geen zaken doen met Wijsmuller. Van Dam en Wijsmuller voeren ondertussen hun eigen onderhandelingen met woning-coöperatie De Key uit Amsterdam en Fortis Vastgoedontwikkeling.

De Key wil 75 miljoen euro neerleggen voor de 113 hectare landbouwgrond. Ook voor een A-locatie is dat fors. Maar tegenover de grote investering staan kapitale inkomsten: het recht om 1.200 ruim de helft van het totaal – van de woningen te verkopen. De Key en Fortis verwachten bovendien dat er uiteindelijk méér woningen zullen worden gebouwd. „De provincie streeft naar uitbreiding van het ontwikkelpotentieel“, schrijft De Key in een interne nota.

Da's ook precies de reden waar-



Gezicht op Weesp met linksboven de Bloemendalerpolder. Foto Hollandse Hoogte

om Van Dam en Wijsmuller het bod afwijzen. „Het is u bekend“, schrijft Tom van Dam op 11 april 2007 aan de Key, „dat er telkens weer nieuwe afspraken worden gemaakt met de ontwikkelende partijen over onder andere het aantal te realiseren woningen.“

Hun investeringen moeten op één of andere manier worden terugverdiend. Bijna direct na de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst belanden de onderhandelingen tussen de overheid en het bedrijfsleven in een impasse.

Het probleem, zo vertellen betrokkenen, is geld. In 2005 zijn de eerste schattingen gemaakt over wat de verkoop van 2.350 woningen op zou kunnen brengen: rond de 300 miljoen euro.

Tegenover die opbrengsten staan hoge kosten: niet alleen voor de bouw van de woningen, maar ook voor de inrichting van het gebied. Afsgesproken is dat tweedee van de polder wordt ingericht als natuur- en recreatiegebied. De bouwers en ontwikkelaars zullen 75 miljoen van de kosten voor hun rekening nemen. Dat bedrag komt bovenop de hoge bedragen die sommige bouwers hebben moeten neerleggen voor de verwerving van de grond. De bouwers willen compensatie voor die verwervingskosten, maar daar willen de

overheidspartijen niets van horen. De berekeningen van de twee partijen lopen sterk uiteen. In de ramingen van de overheid is er een sluitende begroting. De marktpartijen verwachten dat de kosten veel hoger, en de opbrengsten veel lager uitvallen. Op zich is dat niet ongebruikelijk, zeggen insiders: onderhandelingsstactiek. Maar nu zijn de verschillen wel erg groot. Eind 2007 gaapt er een gat van meer dan 100 miljoen euro tussen de standpunten van markt en

overheid.

De vraag is hoe dit moet worden opgelost. De provincie wil zo'n bedrag niet op tafel leggen, en de ontwikkelaars klagen dat ze nu al nauwelijks winst maken. Bezuinigen vindt niemand een goed idee: dat zou ten koste gaan van de kwaliteit van het project – en dus ook van het marktproces.

De vierde mogelijkheid is het verhogen van de opbrengsten door méér huizen te bouwen. In de eerste helft van 2008 verschijnen er nieuwe plukjes bebouwing in de plannen voor de Bloemendaler-

polder. De drie geplande agglomeraties worden 'verlicht'. De sportvelden op de zogeheten 'Brediusgronden' op de grens van Muiden moeten wijken voor rijtjeshuizen. Tegen eerdere afspraken in worden er plannen gemaakt voor 20 kapitale villa's langs de lommerrijke – en beschermde – oevers van de Vecht. Zo wordt het aantal woningen verhoogd van 2.350 naar 2.870. Mocht dat nog niet genoeg zijn, dan mogen de ontwikkelaars tot 3.000 huizen bouwen.

'Dreigementen zijn niet verstandig'

Dick Spel, wethouder van Weesp

Als in oktober 2008 de gemeenteraden van Muiden en Weesp voor het eerst over het 'voorlopig onderhandelingsresultaat' worden ingelicht, ontstaat er rumoer. In 2007 hebben ze de 'anticipatieovereenkomst' getekend voor 2.350 woningen. Nu blijkt daar bijna een derde bijgekomen.

Tijdens een vergadering van de 'Stuurgroep Bloemendalerpolder' op 16 oktober 2008 komen de spanningen aan de oppervlakte. De wethouders Fred Winnubst (Muiden) en Dick Spel (opvolger van Fleming in Weesp) laten weten

dat de gemeenteraden op hun achterste benen staan. Het is niet verstandig om de raden „onnodig onder druk te zetten met dreigementen en ultimatum“, zegt Spel.

Hooijmaijers was niet direct betrokken bij de onderhandelingen. Maar als voorzitter van de Stuurgroep speelt hij wel een cruciale rol. Tijdens de vergadering van 16 oktober zet hij Muiden en Weesp voor het blok. Vinden de wethouders soms dat het onderhandelingsresultaat in strijd is met eerdere afspraken? Willen zij de kwaliteit van het project naar beneden bijstellen, of weten zij nog ergens een pot met geld te staan?

Hooijmaijers schorst de vergadering. Daarna vraagt hij een stemverklaring van alle leden van Stuurgroep, waarin de gemeenten in de minderheid zijn.

Als Muiden kort daarop besluit niet akkoord te gaan, zet Hooijmaijers zijn zwaarste wapen in. De nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening biedt de provincie de mogelijkheid gemeentelijke bestemmingsplannen te overrulen. Al op 16 maart van 2009 ligt het 'inpassingsplan' van de provincie ter goedkeuring bij Gedeputeerde Staten. Het wordt aangenomen.

Nog geen drie maanden later moet het hele College van Gedeputeerde Staten, inclusief Ton Hooij-

maijers, het veld ruimen. Het is de politieke uitkomst van het leesa-ve-debacle, het IJslandse bankenschandaal waarbij de provincie voor 78 miljoen het schip inging.

Kort daarop, in september 2009, dient Hooijmaijers zijn eerste rekening in bij Van Erk. Volgens de ex-gedeputeerde gaat het om een „voorschot“ voor een klus waar hij dat najaar aan begon. Hij zegt dat er niets aan de hand is. „Ik ken talloze mensen uit de politiek die daarna advieswerk gaan doen.“

Daarentegen ziet justitie, zeggen ingewijden, een verband tussen de betalingen en Hooijmaijers optreden rond de Bloemendalerpolder. Daarbij kan de gedeputeerde heel wel volgens de regels hebben gehandeld. Artikel 362 van het Wetboek van Strafrecht stelt óók het aannemen van een beloning voor „geoorloofde“ of „rechtmatige“ handelingen strafbaar.

Waar het om gaat, zeggen de bronnen, zijn de betalingen zelf. Welke tegenprestatie heeft Hooijmaijers hiervoor verricht? De ex-gedeputeerde laat desgevraagd weten dat hij opdracht heeft om twee vastgelopen bouwprojecten, in Overijssel en Zuid-Holland vlot te trekken. Details wil hij niet geven. „Het gaat om doodgegouwen lobbywerk. Belachelijk, als justitie daar naar kijkt.“

