

Muiden, 27 maart 2005

Aan de Leden van de Tweede Kamer der Staten Generaal, de woordvoerders Ruimtelijke Ordening

Geachte,

Staatssecretaris Van Geel gaf een toelichting bij de samenvatting van fase 1 (bedrijfsbeëindiging en ontmanteling) van de Open Begroting met betrekking tot de herontwikkeling van het KNSF-terrein. Het lijkt mij nuttig om fase 1 in het perspectief van de totale 'Open Begroting' te plaatsen.

De 'Open Begroting' bestaat uit twee delen. Fase 1 (bedrijfsbeëindiging en ontmanteling) vormt de 'input' van fase 2 (herontwikkeling). Een correcte input is uiteraard nodig om het benodigde bouwprogramma te kunnen inschatten.

Doordat echter ook voor fase 2 de kosten te hoog ingeschat worden blijkt dat zelfs met de voorliggende getallen voor fase 1 het benodigde bouwvolume door Arcadis/KNSF overdreven wordt. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- De véél te hoge rentelasten: KNSF rekent 10% over een ook nog eens véél te hoog bedrag. De rentelasten bedragen volgens KNSF ruim 50 M€
- De véél te hoge kosten van bouw- en kunstwerken : Oranjewoud zegt hiervan dat van de door KNSF opgevoerde kosten slechts 20% reëel is en 80 % "risicodekking" (blz. 11)
- De grondwaarde van het terrein is als kost opgenomen, maar in feite is dit een opbrengst. Uiteraard gaan op de 'bottom lijn' de verwervingskosten van de uiteindelijke winst af.

Wanneer men dit in aanmerking neemt kan ook zonder al te drastisch te snoeien in fase 1 van de Open Begroting met een kleiner bouwvolume worden volstaan en ook nog eens een groter volume sociale bouw worden gerealiseerd. Een planoloog ging 'for the sake of argument' uit van circa 50M€ voor fase 1, en toonde aan dat met 15 tot 30% sociale woningbouw bij een programma van 500 woningen, 20.000 m2 kantoren en 5 hectare bedrijfsterrein de investeringen van KNSF ruimschoots kunnen worden terugverdiend, inclusief een stevig winstpercentage. (zie PvdA-begroting, op www.muideninfo.nl)

Dit getal van 50 M€ is echter achterhaald. De brief, noch de getallen van de staatssecretaris geven mij aanleiding het rapport 'de echte kosten van bedrijfsbeëindiging' op significante punten te herzien.

In dit rapport wordt aangetoond dat 15 M€ voldoende is bij bebouwing van het KNSF-terrein en dat bij een natuurbestemming, waarbij alleen het hoogstnoodzakelijke wordt gedaan, 6 M€ voor fase 1 voldoende zou zijn. Het behoeft geen betoog dat onder deze omstandigheden reeds met een bescheiden bouwvolume de overheid voldoet aan het uitgangspunt van de intentieverklaring om tot kostendekkende bedrijfsbeëindiging te komen.

Daarnaast is de wijze waarop KNSF opslagen hanteert opmerkelijk. Uit het bijgevoegde spreadsheet blijkt dat voor iedere €1000 kosten, KNSF zich €4 CAR-verzekering, €66 'planbegeleiding', €100 'onvoorzien', €110 'risicovoorziening' en €176 'winst en risico' toerekent, bij elkaar €456. Aangezien 'onvoorzien' en 'risico' ongeveer hetzelfde is en 'risico' er zelfs dubbel inzit, rekent KNSF zich al bij de kosten van ontmanteling minstens 11,5 M€ winst toe. In het rapport 'de echte kosten van bedrijfsbeëindiging' is voor het totaal van opslagen een gebruikelijke 15 tot 20% genomen.

Nu het commentaar bij de toelichting van staatssecretaris Van Geel:

De staatssecretaris schrijft : *“De sanering bestaat uit twee delen, sanering bovengronds (€ 23,5 miljoen, waarvan € 375.000 voor asbestsanering) en de sanering ondergronds (€ 43,5 miljoen, waarvan € 634.700 voor het verwijderen en afvoeren van met asbest verontreinigde grond).”*

De asbestsanering is relatief bescheiden, maar nog steeds overdreven. Merkwaardig is dat in het spreadsheet precies dezelfde post tweemaal voorkomt. Van met asbestverontreinigde grond is geen sprake. Er is nimmer asbest in het milieu terecht gekomen. Asbest werd niet verwerkt in de gebouwen, behalve in het dak van de brandweerkazerne, en de vloer van de kantine. De leidingen zijn met glaswol geïsoleerd, niet met asbest, aldus verantwoordelijke (ex) werknemers.

Verder schrijft de heer Van Geel: *“De overige kosten betreffen kosten voor de beëindiging van bedrijfsactiviteiten (€ 4,4 miljoen)”* Deze kosten hebben betrekking op het sociaal plan. De kosten daarvan bedragen ten hoogste de ‘kantonrechtersformule’ voor het gehele personeel, plus 35% (bron: Oranjewoud). KNSF levert daartoe een ‘substantiële bijdrage’ (bron: onderhandelingspartijen). Het valt makkelijk te berekenen dat daar ten hoogste 2,8 M€ mee gemoeid is. Dit getal is door insiders correct bevonden. *“en beheer (€ 5,1 miljoen) tijdens de saneringswerkzaamheden, mede in verband met de vergunningvereisten op dit punt.”* Die 5,1 M€ bestaan voor het allergrootste deel uit kosten voor bewaking- en beheer. Dat daar het één en ander aan mankeert moge blijken uit het feit dat op 16 maart jongstleden twee dames urenlang op het ‘gevaarlijke’ terrein rondzwierven en filmde. Er zijn hoogstens vier bewakers in dienst. Al waren het er tien, dan nog komt men voor deze post niet boven 2 M€, inclusief 1 M€ voor ‘vergunningseisen, en beheer’.

“De kosten van het detecteren en verwijderen van explosieven uit ondergrondse infrastructuur zijn begroot op € 850.000.” Bedoeld wordt achtergebleven kruitresten onder de gebouwen. Bij een aantal gebouwen kan men deze aantreffen. Onder een aantal gebouwen (10-15 stuks) kan men inderdaad kruitresten aantreffen. Of het opruimen daarvan nu € 850.000 moet kosten, valt te betwijfelen.

“De kosten van detecteren en verwijderen van explosieven uit het terrein zijn begroot op € 2.375.000.” Ik neem aan dat deze posten van € 850.000 en € 2.375.000 die ik niet separaat in het spreadsheet aantref opgenomen zijn in de € 6.007.500 voor detectie en verwijdering van explosieven. Wat er nog meer in opgenomen zou moeten zijn is een raadsel: er ontbreekt dan nog € 2.782.500. Waar anders dan onder gebouwen en op het terrein kunnen zich, bij de post ‘sanering ondergronds’ explosieven bevinden? Overigens zij opgemerkt dat anders dan de minister in het overleg van de commissie RO suggereerde het verwijderen van explosieven met ca. 3 M€ zelfs in de KNSF-begroting een marginale rol speelt.

“Voor de slooptarieven is een gedifferentieerd tarief gehanteerd (van € 100 tot € 800 euro per m²) op basis van de te slopen panden. Een en ander afhankelijk van de te verwachten aan te treffen verontreinigingen in de diverse gebouwen. Bij deze tariefstelling is rekening gehouden met het feit dat in veel van de ruim 120 opstallen honderden jaren explosieven zijn geproduceerd.”

Onzin: alle gebouwen zijn jonger dan 125 jaar. Slechts enkele, maximaal vijf gebouwen zijn gebouwd tussen 1880 en 1900. Na de ontploffing van 1972 zijn in het kader van een veiligheidsoperatie 27 gebouwen opgericht. Er zijn in totaal 107 gebouwen, waarvan 89 voor productie en opslag.

Men kan bij het slopen inderdaad ook in hoogstens 20 gebouwen op achtergebleven grondstoffen of mogelijk kruit stuiten. Gezien de voortvarende wijze waarop de sloop al voor een groot deel is afgewikkeld, heeft men zich hiervan weinig aangetrokken. Wanneer kruitresten of grondstoffen worden aangetroffen, dan dient men deze te verwijderen. De post ‘decontamineren bedrijfsruimten en procesinstallaties’ lijkt hiervoor bedoeld maar is voor de hoogstens 20 gebouwen waar dit nodig zou kunnen zijn enorm overdreven (€ 1.424.500).

De kosten die samenhangen met het verwijderen van verontreinigingen (bedoeld wordt waarschijnlijk deze explosieve resten) zijn al dus elders ondergebracht. Een aantal, maximaal tien, gebouwen heeft een dikke betonvloer, dit zijn echter oude, kleine gebouwtjes. Maximaal 30 zijn zeer zwaar geconstrueerd. Volgens Oranjewoud is €25 all-in per m² per verdieping gebruikelijk. Gezien het bovenstaande is een eenheidsprijs van €100 all-in per m² voor die 20.145 m² redelijk, afgerond 2 M€

Als de bovengrondse sanering geanalyseerd is, en de kosten van bedrijfsbeëindiging belicht zijn blijft het grootste deel van de kosten, die voor sanering van het terrein, over. Deze bedragen immers minstens zo'n 35 M€ (43,5 M€ min hoogstens 8,7 M€ voor de explosievenverwijdering, incl. opslagen). In de jaarverslagen van KNSF uit 1996 en 1997 is een reservering gemaakt van hoogstens 10 miljoen gulden voor 'sanering indien het terrein een andere bestemming krijgt'. Het is dus waarschijnlijk dat de voorziening voor sloop en explosievenvrij maken daar in moet zitten. Zelfs als dat niet het geval is, en de reservering alleen betrekking heeft op die 35 M€ is dat altijd nog minstens zes keer meer dan die reservering na een ruimhartige inflatiecorrectie.

Hier is iets merkwaardigs aan de hand: in 1996 was er niet minder bekend dan nu. In feite beweert KNSF nu dat de reservering ontoereikend was. KNSF was toen echter een beursgenoteerde onderneming, die wettelijk verplicht is een correct jaarverslag te publiceren.

De brief van de staatssecretaris ging vergezeld van een samenvatting van de hoofdpunten van de fase 1 van de 'Open Begroting'. Aangezien detaillering, eenheidsprijzen en hoeveelheden ontbreken vallen deze getallen voor een niet-ingewijde nauwelijks te beoordelen. Toch zullen de afzonderlijke punten in het volgende kort worden besproken:

Beëindiging bedrijfsactiviteiten: is hierboven al uitgebreid behandeld.

Vorbereiding (rapportages, plan van aanpak, vergunningen) bij elkaar €262.600 lijkt hoog ingeschat. Inpandige inspecties, €143.625, hebben niet plaatsgevonden (de meeste gebouwen zijn nu afgebroken). Oranjewoud beoordeelt deze post als 'te hoog'.

Over uitpandige inspecties, €895.000, is Oranjewoud nog duidelijker: 'De genoemde kosten zijn hier niet van toepassing' (blz. 26)

De post '**decontamineren bedrijfsruimten en procesinstallaties**' (€1.424.500) is al aan de orde gekomen, evenals **Asbestsanering** (€375.000) en **Amoveren opstallen** (€12.146.490)

Bij de bovengrondse sanering is ook de post '**verwijderen en herplanten groen**' (€1.057.500) opgenomen. Het behoeft geen betoog dat deze post aanzienlijk gereduceerd wordt wanneer het Kruitbos niet voor woningbouw bestemd wordt.

De post '**Detectie en verwijderen explosieven**' (€6.007.500) is al aan de orde gekomen.

De post '**verwijderen ondergrondse constructies**' (€3.388.688) bestaat volgens Oranjewoud uit het afbreken van funderingen en kelders, het verwijderen van heipalen, en het opruimen van ondergrondse opslagtanks. Maar deze post hoort thuis bij het slopen. 'De hier opgevoerde kosten zijn een doublure' schrijft Oranjewoud (blz. 27). Het verwijderen van heipalen is véél te hoog ingeschat en bovendien onnodig en ongewenst: er treedt een verstoring van de ondergrond op. Veelbetekenend is dat ondergrondse opslagtanks in het geheel niet voorkomen. De post kan in zijn geheel geschrapt worden.

Ook de post '**verwijderen met asbest verontreinigde grond**' (bij elkaar €939.950) is besproken.

Voor een inhoudelijke behandeling van de diverse punten die betrekking hebben op **bodem, slib en grondwatersanering** (bij elkaar €3.895.058) verwijs ik naar het rapport Edelman. Alleen bescheiden en zeer lokale saneringen zouden na nader onderzoek mogelijk aan de orde zijn.

Bodemsanering van de brandplaatsen (€1.090.000) zou alleen na nader onderzoek aan de orde kunnen zijn. In ieder geval zijn op het brandeiland vooraf maatregelen tegen bodemverontreiniging getroffen. De helft van het opgevoerde bedrag lijkt gezien de beperkte omvang van die ene brandplek een ruime inschatting, mocht sanering na nader onderzoek nodig blijken. Op bladzijde 25 dringt Oranjewoud aan op een dergelijk onderzoek, evenals naar het voorkomen van asbest en verontreinigingen onder de gebouwen.

Een belangrijke post is het **verwijderen en afvoer van wegen, paden en verhardingen**. Deze bedraagt € 8.059.547. Afgezien of deze posten hier wel thuis horen – zij hangen nauw samen met het voorgenomen gebruik van het terrein - wijst zowel Edelman als Oranjewoud erop dat het hier categorie 1 en 2 bouwmaterialen betreft die gewoon kunnen blijven zitten (bij een natuurbestemming) of hergebruikt kunnen worden (bij volledige ontwikkeling). Oranjewoud stelt niet alleen dat het ontgraven en afvoeren onnodig is, maar ook nog eens voor een exorbitant hoog bedrag op de begroting is opgenomen. ‘kosten voor afvoeren van Categorie 1 en 2 bouwstoffen (in het kader van Bouwstoffenbesluit) zijn buitenproportioneel hoog’ (blz. 11 en 44)

Het betreft hier in werkelijkheid ten hoogste enkele tientallen duizenden m³ waarvan het hergebruik ten behoeve van bijvoorbeeld verhardingen niet meer dan 0,5 M€ hoeft te kosten. Wanneer men tóch zou besluiten deze af te voeren komt daar naar schatting 1 M€ bij.

Tenslotte zijn er de posten ‘**Verwijderen en afvoeren riolering**’, en ‘**overig**’ (resp. €647.160 en € 3.844.642). Deze posten bestaan voornamelijk uit het af- en vooral aanvoeren van grond in sloten, en ontgravingen, in buitensporige hoeveelheden tegen door Oranjewoud als te hoog gekwalificeerde eenheidsprijzen. Duidelijk is dat deze post nauw samenhangt met het voorgenomen gebruik.

Voor de post ‘**verwijderen kabels en leidingen**’ (€270.000) gebruikt Oranjewoud de kwalificatie ‘wilde schatting’ (blz. 30). Hoewel eveneens van relatief weinig belang, bestaat de indruk dat de post **werkzaamheden van algemene aard** (€771.250) samenhangt met het voorgenomen gebruik en gereduceerd kan worden; en de post **veiligheid** (€950.000) niet alleen hoog ingeschat (volgens Oranjewoud) is maar ook grotendeels deel uit maakt van de overige posten.

Nadere informatie vindt u in het rapport ‘de echte kosten van bedrijfsbeëindiging’. Ik wijs er, wellicht ten overvloede, op dat het bovenstaande géén zelfverzonnen mening is, maar een samenvatting uit de door mij geraadpleegde bronnen.

Ik geef u graag een nadere toelichting

Hoogachtend,

Jan Bovenlander.

Geraadpleegde bronnen:

- Oranjewoud: Toetsingsrapportage contra-expertise vastgoedontwikkeling gemeente Muiden, locatie Kruitfabriek Muiden Chemie International B.V./ KNSF, projectnr. 134922, revisie 01, 16 juni 2003 WOB-versie.
- Edelman: Rapport Bodemkundig Adviesbureau Edelman, Koninklijke Nederlandsche Springstoffenfabrieken, terrein KNSF Muiden (fase 3): Nader onderzoek, 20 juni 1995, 633/WA95/3780/24968
- Jaarverslagen KNSF 1996 en 1997
- Verscheidene Experts, allen ex-stafleden Muiden Chemie International (Kruitfabriek)