

Reductie Woningaantal KNSF terrein

Redeneringen van KNSF-Vastgoed zélf en van de door hun geciteerde 'gerenommeerde partijen' geven inzicht in welke woningaantallen op het KNSF-terrein mogelijk zijn met behoud van het door KNSF beoogde rendement. Met andere woorden : aan hun uitgangspunten wordt niet getoerd. Dit document is om bedoeld om het Programma van Eisen van gemeente Muiden en de lopende onderhandelingen met KNSF in het juiste perspectief te plaatsen.



Auteur: ir. Jan Bovenlander
Opdrachtgever:
Muiden, maart 2007

Dit rapport is openbaar. Citeren echter alleen met bronvermelding.

Inleiding

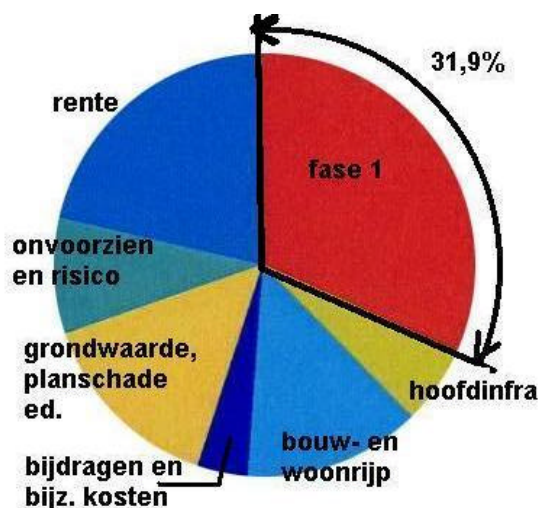
KNSF zegt op het project KNSF-terrein een bescheiden winst te maken. Uiteraard is het een bedrijfsbelang van KNSF om deze winst te beschermen. Aan de andere kant is er een algemeen maatschappelijk belang om te tornen aan de afspraken die door het vorige college met KNSF gemaakt werden. Afweging van deze belangen – door de onderhandelende partijen, in de politiek of bij de rechter – moeten er toe leiden dat zolang het bedrijfsbelang van KNSF gewaarborgd is, het algemeen belang doorslaggevend moet zijn ten aanzien van de inrichting van het terrein. Dit document inventariseert globaal wat er in dit kader mogelijk is.

Open Begroting.

Op 9 december 2003 presenteerde Freek de Jong van het bureau Arcadis de begroting van KNSF-vastgoed inzake 'sanering en herontwikkeling Kruitfabriek te Muiden'. Daarnaast publiceerde hetzelfde bureau reeds op 3 april 2003 een samenvatting van deze begroting. De volgende uiteenzetting is een synthese van deze twee openbare stukken informatie, en leert u hoe de verschillende kosten voor ontmanteling en herontwikkeling door KNSF werden ingeschat.

Op grond van deze door Arcadis verstrekte informatie weten we dat de kosten op ca. 240 M€ (240 miljoen euro) geschat worden.ⁱ KNSF zegt daartoe 1700 woningen en 10 HA bvo kantoor op haar terrein te moeten bouwen om tot een 'bescheiden winst' te komen.

Aan de kostenkant worden er twee fasen onderscheiden:



bron: presentatie Arcadis 9-dec-2003

Fase 1 : ontmanteling, en
Fase 2 : herontwikkeling

Op 9 december 2003 presenteerde Arcadis de kosten van Fase 1. Deze zouden totaal 76,5 M€ bedragen. Uit onze contraexpertiseⁱⁱ blijkt dat de werkelijke kosten 6 tot 15 miljoen euro bedragen, afhankelijk van de aanpak, en dat daarmee men volledig vrij is in de bestemming van het KNSF-terrein, maar daar gaat het in dit rapport niet om : doel is te bezien tot welke reductie in woningaantal de redeneringen van KNSF zelf en de door haarzelf geciteerde gerenommeerde partijen leiden.

Uit dit taartdiagram valt de verdere verdeling van de kosten van herontwikkeling op te maken :

Kosten ontmanteling en herontwikkeling		
fase 1:	31,9%	€ 76.500.000
dus: fase 2:		€163.200.000
waarvan:		
hoofdinfrastructuur	5,9%	€ 14.100.000 (wo verbinding naar A1, bruggen, ontsluiting haven, langzaam verkeer ontsluitingen)
bouw- en woonrijp maken	13,6%	€32.600.000
bijdragen en bijzondere kosten	3,8%	€9.100.000 (Bijvoorbeeld een school)
grondwaarde, planschade	14,8%	€ 35.500.000 de grondwaarde is €21.000.000, planschade dus ca €14.500.000 ...?
onvoorzien en risico	8,8%	€21.100.000
rente	21,2%	€50.800.000
totale kosten	100,0%	€240.000.000 afgerond

Deze berekening is niet anders dan een samenvatting van de door KNSF verstrekte gegevens. Wat KNSF betreft moeten zij dus als betrouwbaar worden opvat.

De woningaantallen

In de 'aanvullende intentieverklaring' werden 350 goedkope woningen geschrapt, woningen waaraan KNSF waarschijnlijk toch al weinig tot niets verdiend zou hebben. Het onderhandelingsresultaat betreft immers 1350 woningen (waarvan 150 goedkopere woningen) in plaats van 1700 woningen (waarvan ca 30% goedkoper) en 100.000 m² bruto kantooroppervlak op het KNSF-terrein. Daarmee worden uiteraard de kosten voor fase twee aanzienlijk geringer. We betwijfelen dan ook of KNSF met de 'aanvullende intentieverklaring' slechter uit is dan met haar oorspronkelijk plan. We houden dit even in het achterhoofd.

De door KNSF geciteerde gerenommeerde partijen komen tot nog een veel lager aantal:

Capgemini stelt dat ongeveer 40% van de saneringskosten een vast karakter heeft en dat de overige kosten samenhangen met de toekomstige bestemming. Als er dan niet gebouwd wordt op plaatsen waar dat leidt tot saneringskosten, wordt dus 60% van 76,5 miljoen euro bespaard, dus 46 miljoen euro, goed voor een reductie van 450 woningen. We komen nu onder de aanname dat de Open Begroting correct is opgesteld, en volledig tegemoet komend aan de belangen van KNSF-Vastgoed, uit op 900 woningen, en nog veel minder wanneer men in aanmerking neemt dat ook de kosten voor fase 2 aanzienlijk dalen.

Mochten echter de partijen vasthouden aan het besteden van 76,5 miljoen euro aan fase 1 (*de integrale benadering* waarvan onduidelijk is welk belang er mee gediend wordt) dat leiden de contra-expertises van de gerenommeerde partijen ook tot een aanzienlijke reductie in het woningaantal:

De second opinion van Oranjewoud op de grondexploitatie (fase 2) stelt dat per saldo de kosten €26,4 miljoen te hoog zijn geraamd.

Deze besparing vergelijkbaar is met het verminderen van het aantal woningen en kantoren in het plan met ruim 250 woningen. We komen dus op ongeveer 1100 woningen. Oranjewoud gaat hier voorbij aan de inbreng van eigen vermogen ter financiering van het project en de daarmee samenhangende rendementseis.

Capgemini laat echter weten dat wanneer vreemd vermogen gebruikt wordt om dit project te financieren dit aantal nog verder teruggebracht wordt:

Uitgaande van een bancaire lening van €75 miljoen, een gewijzigde financieringsstructuur gedurende het project en een rendementseis op het eigen vermogen van 15%, zoals vermeld in de Open Begroting, dalen de rentekosten van €65,0 miljoen naar €52,3 miljoen

Deze verlaging van de rentecomponent met €12,7 miljoen is binnen het perspectief van de integrale benadering vergelijkbaar met het verminderen van het aantal woningen en kantoren in het plan met circa 200 woningen, aldus Capgemini. We komen nu dus op 900 woningen.

Indien de saneringskosten afhankelijk van de behoefte worden gesteld, de wijze van renteberekening wordt aangepast, en vreemd vermogen wordt ingezet zijn de in de vorige alinea's genoemde effecten cumulatief. Dan is zeker het in het raadsprogramma genoemde aantal van 500-600 woningen benaderbaar, voor KNSF met behoud van de in haar Open Begroting beoogde winst.

De genoemde aantallen zijn indicatief, de redeneringen van de gerenommeerde partijen gaan uit van 'redelijke aannames' in de Open Begrotingⁱⁱⁱ en het daaruit volgende woningaantal. In de eerste alinea van dit hoofdstuk is er op gewezen dat met het schappen van 350 goedkope woningen KNSF met 1350 woningen waarvan slechts 150 goedkoop niet slechter uit is dan met 1700 woningen waarvan 500 goedkoop. De genoemde woningaantallen gaan uit van die 1350 woningen – 'zoals afgesproken' - waarbij dus zeker niet het onderste uit de kan gehaald is. Capgemini deed immers in haar rapport de aanbeveling de hier geschetste weg te volgen, reden voor KNSF om openbaarmaking van dit rapport te verhinderen zolang er geen contract met de gemeente was.

Over de kantoren hebben we het (nog) niet gehad. Wanneer KNSF gebruikt maakt van de optie om kantoren te vervangen door woningen, is afgesproken dat 25.000 m² kantoren door 125 woningen vervangen mogen worden.

ⁱ Arcadis presenteerde een 'taartdiagram' met een onderverdeling van de totale kosten.

Daaruit blijkt dat fase 1 daarvan 31,9% bedraagt, dus bedragen de totale kosten $(100/31,9) \times 76,5$ M€, ergo ca. 240 M€

ⁱⁱ 'de werkelijke kosten van bedrijfsbeëindiging', dd. 23 maart 2005

ⁱⁱⁱ Capgemini verklaarde niet aan 'waarheidsvinding' te doen.