

## Onderzoek kostendekkende sanering Kruitfabriekterrein Muiden

*Door Capgemini - 21 december 2004*

Het door Capgemini aangeleverde pdf-document is 2,5 MB groot. Dat is wat te veel van het goede, temeer daar deze bestandsomvang voornamelijk wordt veroorzaakt door de opmaak met niet ter zake doende plaatjes van blij kijkende personen.

Muideninfo is niet zo blij met dit rapport.

We hebben de moeite genomen om de tekst uit het Capgemini rapport te kopiëren, en van de gelegenheid gebruik gemaakt om daar wat kanttekeningen bij te plaatsen. We hebben ons beperkt tot wat we terdege onderzocht hebben, zoals "De Werkelijke Kosten van Bedrijfsbeëindiging, Ontmanteling en Sanering (fase 1)". Uiteraard staat het hele, oorspronkelijke rapport óók op deze website.

U vindt onze kanttekeningen in de gele vakjes.

### **inhoud**

1. Onderzoeksopdracht
  2. Twee paradigma's
  3. Intentieverklaring(en)
  4. Analyse van de Open Begroting: gehanteerde uitgangspunten
  5. Analyse van de Open Begroting Fase 1: sluiting, ontmanteling en sanering
  6. Analyse van de Open Begroting Fase 2: grondexploitatie KNSF Muiden
  7. Conclusies en mogelijke vervolgstappen
- Bijlagen

## Onderzoeksopdracht

### Onze opdracht is de juistheid van de door Arcadis opgestelde begroting te onderzoeken.

- De door Arcadis opgestelde Open Begroting wordt getoetst op basis van:
  - het toetsingsrapport van Oranjewoud;
  - de door de PvdA gepresenteerde tegenbegroting;
  - andere publiek toegankelijke informatie die voor het onderzoek van belang kan zijn;
  - de eigen ervaring en inzichten van het onderzoeksbureau.
- Het onderzoek dient duidelijkheid te verschaffen of de Open Begroting (kosten en opbrengsten) destijds op basis van redelijke aannames en veronderstellingen en correcte en consistent uitgevoerde berekeningen is opgesteld.
- Opdrachtgever van het onderzoek is de gemeente Muiden.

De oorspronkelijke opdracht luidde: "of de Open Begroting **correct** is opgesteld". Een redelijke aanname hoeft niet correct te zijn. De politiek heeft wél behoefte aan correcte informatie, en niet aan veronderstellingen.

*Capgemini heeft de Open Begroting beoordeeld vanuit de kennis en inzichten die op het moment van het opstellen van de Open Begroting golden of verondersteld mochten worden te gelden.*

### Aanleiding voor het onderzoek

- Begin 2003 zijn tussen het rijk, de provincie Noord-Holland, de gemeente Muiden en KNSFvastgoed intentieverklaringen overeengekomen over de sluiting en ontmanteling van de kruisfabriek en het veiligmaken en saneren van het fabrieksterrein, alsmede over de dekking van de hiervoor geprognosticeerde kosten middels additionele woningbouw.
- Als uitvloeisel van deze intentieverklaringen heeft Arcadis berekend dat het totale bouwvolume uit het toentertijd geldende streekplan samen met de additionele woningbouw resulteerde in 1.694 woningen alsmede 100.000 m<sup>2</sup> kantoor.
- In een toetsing bevestigt Oranjewoud – met de nodige voorbehouden en kanttekeningen – deze bouwopgave.
- De berichtgeving dat kostendekkende sanering van het kruisfabrieksterrein de bouw van 1.694 woningen vergt heeft tot onrust onder een deel van de Muidense bevolking geleid.
- Ook binnen het gemeentebestuur waren spanningen ontstaan. Er werden tegenbegrotingen gepresenteerd waaruit een aanzienlijk geringere bouwopgave blijkt. Tevens is een motie aangenomen met daarin het besluit dat op korte termijn een contra-expertise op de nader in te vullen kostenramingen dient te worden uitgevoerd.

### Onderzoekproces

Capgemini heeft gesproken met:

- Arcadis / KNSF
- Dhr. Edelman
- PvdA fractie Muiden
- Dhr. Bovenlander
- Gemeente Muiden

Geraadpleegde bronnen zijn:

- Intentieverklaringen
- Open Begroting, Arcadis
- Executive Summary Herontwikkeling Kruisfabriek, Arcadis
- Ontwikkelingsplan Grontmij
- Toetsingsrapportage Oranjewoud
- Streekplan NHZ
- Ontwikkelingsrichting Bloemendalerpolder, BRO
- Kostendekkend plan KNSF terrein Muiden, PvdA Muiden
- [www.muideninfo.nl](http://www.muideninfo.nl)
- Notulen raadsvergaderingen gemeente Muiden

Zoals (citaten uit het rapport):

- "in het résumé (wordt) geconcludeerd dat de grond in principe niet verontreinigd is."
- "Dit geeft een eenheidsprijs van €50,00 voor het slopen" (Capgemini komt op ruim €1300)
- "De werkelijke motieven om 80 % van het groen te rooien liggen voornamelijk in de wens van KNSF om het terrein zonder een enkel risico te kunnen ontwikkelen als woon- en werkgebied."
- "Een inschatting onzerzijds (is) dat 80% van de kosten gereserveerd zijn om de risico's af te dekken."

(Het volledige rapport kunt u vanaf [muideninfo.nl](http://muideninfo.nl) downloaden)

## Paradigma's

**De partijen betrokken bij het KNSF-dossier kijken vanuit verschillende perspectieven naar het vraagstuk - dit vindt zijn oorsprong in de interpretatie van de intentieverklaring**

Er is sprake van twee fundamenteel verschillende zienswijzen (paradigma's):

1. Integrale ontwikkeling van het KNSF terrein met een bouwprogramma dat de sluiting van MCI en sanering van de grond moet bekostigen. *De integrale benadering.*
2. Sluiting van MCI en sanering van de grond waarvan de kosten moeten worden betaald door een bouwprogramma. *De minimale benadering.*

*Ieder perspectief heeft zijn eigen waarheid. De bril waarmee naar het vraagstuk wordt gekeken verklaart de standpunten die door de verschillende partijen worden ingenomen.*

## Intentieverklaring(en)

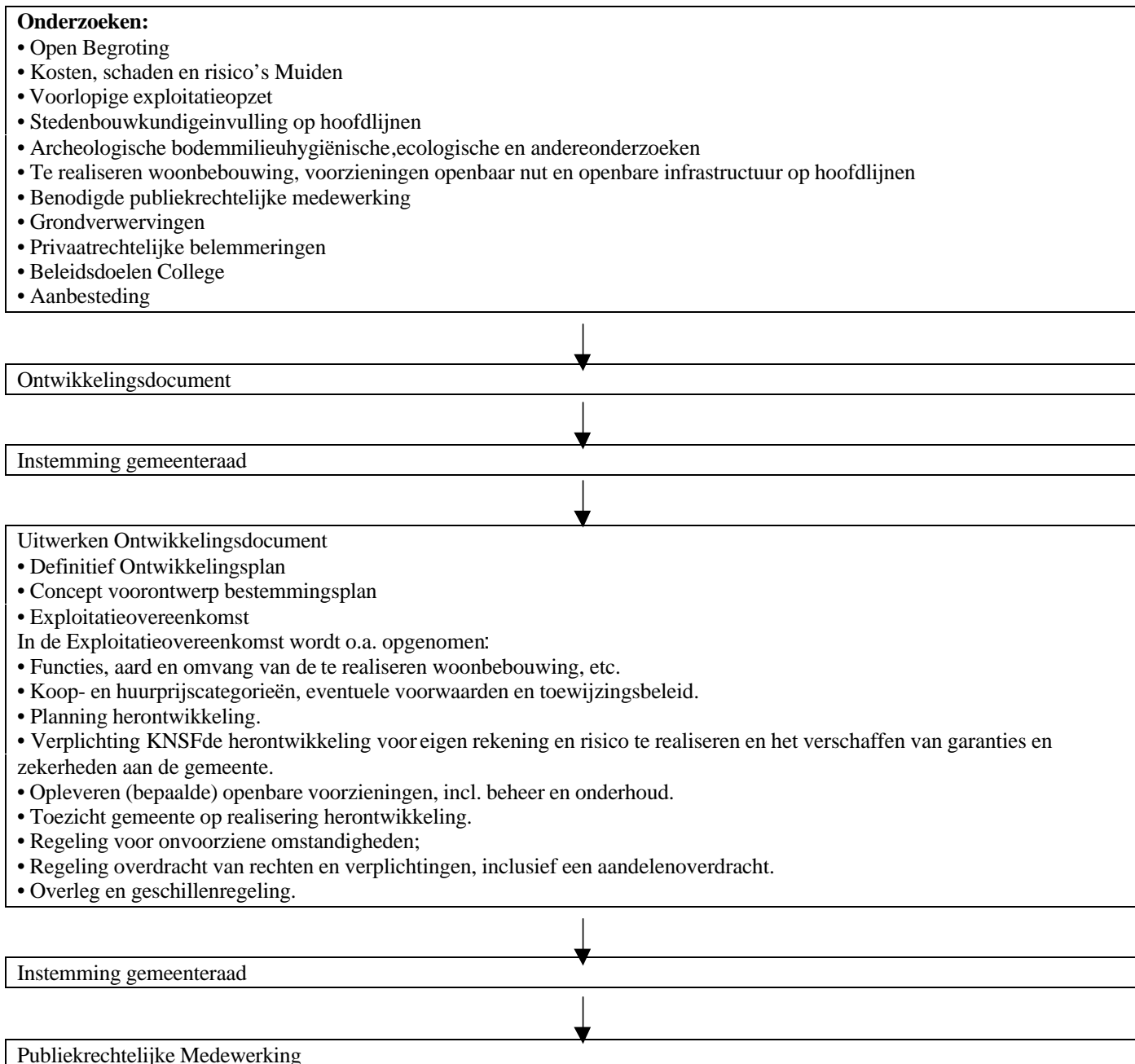
De Open Begroting vindt zijn oorsprong in de intentieverklaring die is gesloten tussen VROM, gedeputeerde Staten van Noord-Holland en KNSF

- Overweging D/E: Voorzien is dat met het beëindigen van de MCI-activiteiten aanzienlijke kosten zijn gemoeid. Kosten genoemd in de intentieverklaring zijn:
  - verplaatsing MCI-activiteiten; explosief veilig maken installaties; ontmantelen en verwijderen van installaties; afvloeiingskosten personeel / sociaal plan en het uitvoeren van een het gehele terrein omvattende bodemsanering.
- Overweging F: KNSF acht het initiatief tot vroegtijdige beëindiging alleen verantwoord en haalbaar als de met de beëindiging gemoeide kosten kunnen worden gedekt vanuit een zodanige additionele (ten opzichte van het huidige streekplan) ontwikkeling van het terrein dat deze kosten daadwerkelijk door opbrengsten uit additionele ontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) kunnen worden gedekt (hierna “KNSF-project”).
- Overweging C: In het vigerende streekplan “Gooi en Vechtstreek” is reeds voorzien in alternatieve bestemmingen voor het geval de MCI-activiteiten op het KNSF-terrein zouden worden beëindigd.
- Overweging G: KNSF stelt een open begroting op die inzicht geeft in de kosten van ontmanteling, sanering, sociaal passief alsmede in de dekking van die kosten. Onder deze kosten worden naast de kosten genoemd in overweging E ook begrepen:
  - De in projectontwikkeling gebruikelijke kosten voor bouw- en woonrijp maken;
  - Kosten bovenwijkse voorzieningen;
  - Kosten voortvloeiend uit de exploitatie verordening;
  - De kosten van risico's alsmede marges en opslagen.
- Overweging L: De partijen geven aan bekend te zijn met hetgeen in het ontwerpstreekplan Noord-Holland-Zuid is opgenomen t.a.v. het KNSF-terrein en de Bloemendalerpolder.

**B&W Muiden spreken uit mede o.b.v. de Open Begroting haar standpunt te bepalen m.b.t. d herontwikkeling van het KNSF-terrein - de raad heeft echter het laatste woord.**

- Overweging G: College wenst – alvorens tot een nadere standpuntbepaling t.a.v. de additionele herontwikkeling van het KNSF terrein te komen – onder meer dat KNSF een open begroting opstelt.
- Overweging I: KNSF realiseert zich dat voor de verwezenlijking van haar plannen ook de medewerking van bestuursorganen noodzakelijk is, waaronder de gemeenteraad van Muiden. Deze hebben een eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid.
- Overweging K: De partijen geven aan bekend te zijn met hetgeen in het ontwerpstreekplan Noord-Holland-Zuid is opgenomen t.a.v. het KNSF-terrein en de Bloemendalerpolder.

**In de intentieverklaring wordt het herontwikkelingsproces beschreven - de Open begroting is hierin een eerste stap.**



## Analyse van de Open begroting gehanteerde uitgangspunten.

De Open Begroting is door Arcadis vanuit de zienswijze 'integrale ontwikkeling van het KNSF terrein' opgesteld

- Arcadis heeft bij de planvorming het gehele KNSF-terrein betrokken.
- Deze opstelling kan worden verdedigd vanwege:
  - de bepalingen in de intentieverklaring(en);
  - de verwijzing naar het ontwerp streekplan Noord-Holland-Zuid in de intentieverklaring. In het streekplan NHZ wordt niet gesproken over de 13,4 Ha en 10 Ha waarvan nog sprake is in het streekplan Gooi- en Vechtstreek. In het streekplan NHZ worden de Bloemendalerpolder en het KNSF terrein aangewezen als uitleglocaties voor in totaal 4.500 woningen;
  - de aanwezigheid van een structuurschets (oktober 2002) die een plangebied beslaat van het gehele KNSF-gebied en als vertrekpunt is gebruikt voor de Open Begroting;
  - de sturing vanuit een stuurgroep en diverse werkgroepen, waarin de *stakeholders* (gemeente, KNSF, Provincie) deelnamen, die input leverden voor de Open Begroting aan Arcadis / KNSF.

### *Deelconclusie I Open Begroting:*

*De zienswijze van een integrale ontwikkeling van het KNSF terrein is goed verdedigbaar.*

**Bij de uitwerking van de Open Begroting heeft Arcadis gestreefd naar een kwalitatief goed plan dat aansluit bij het ontwerpstreekplan NHZ en de wensen van de gemeente.**

Het Arcadis plan is ontwikkeld op basis van de volgende uitgangspunten:

- Er moet sprake te zijn van een integraal plan, waarbij bovenal is gestreefd naar een kwalitatief goed plan dat aansluit bij het ontwerp streekplan Noord-Holland-Zuid en de wensen zoals door de gemeente kenbaar gemaakt (inclusief diverse bovenwijkse voorzieningen).
- De met de beëindiging van de MCI-activiteiten gemoeide kosten worden gedekt vanuit de opbrengsten van het integrale plan.
- Het KNSF-terrein wordt volledig gesaneerd in verband met de multifunctionele inzetbaarheid van het gebied en het minimaliseren van de (toekomstige) risico's voor de grondeigenaar.

In de Open Begroting is er niet van uitgegaan dat:

- De kosten gemoeid met de beëindiging van de MCI-activiteiten alleen moeten worden gedekt vanuit de opbrengsten van extra bouwactiviteiten boven op de 13,4 Ha en 10 Ha die reeds voor bebouwing was voorzien in het (toen vigerende) streekplan Gooi en Vechtstreek. Zou dat wel zijn gebeurd, dan had dit tot een aanzienlijk hogere bouwopgave geleid om kostendekkendheid te bewerkstelligen.

De kosten worden dus weldegelijk op de hele bouwopgave afgewenteld, en niet uitsluitend op de additionele!

*Arcadis heeft de Open Begroting samengesteld op basis van de intentieverklaringen en het ontwerpstreekplan NHZ. Het begrip 'additionaliteit' is niet expliciet gehanteerd bij het uitwerken en opstellen van de Open Begroting.*

**Muiden wenst een aantal voorzieningen gerealiseerd te zien die verband houden met de nieuwe woonwijk - niet alle wensen zijn in de Open Begroting opgenomen.**

De gemeente Muiden heeft de volgende wensen benoemd als input voor de Open Begroting (totaal €10 miljoen exclusief BTW en inclusief staartposten):

- Ruimtereservering voor een basisschool
- Speelplekken
- Verplaatsing van volkstuinen en het bestaande sportcomplex
- Bijdrage bovenwijkse voorzieningen (voor politie, brandweer, school, sociaal-culturele voorzieningen).
- Infrastructurele voorzieningen buiten het plangebied zoals aansluiting op de A1
- Bijdrage parkmanagement
- Bijdrage aan uitbreiding/verplaatsing begraafplaats
- Bijdrage aanpassing gemalen/zuiveringen
- Aankoop compenserende natuurwaarden, incl. inrichting verworven gebied
- Behoud van cultuurhistorische waarden (bestaande historisch waardevolle bebouwing)
- Geluidsscherm
- Tijdelijke huisvesting PTT-kantoor
- Realisatie van parkeerplaatsen bij de Koninklijke haven, inclusief ontsluitingswegen
- Werkzaamheden ambtelijk apparaat van de gemeente Muiden

**\* De project/stuurgroep heeft besloten deze wensen niet mee te nemen in de Open Begroting**

- 30% sociale woningbouw\*
- Eventueel een binnenhaven met nautische activiteiten en uitbreiding van de Koninklijke haven\*
- Eventueel een aantal winkelvoorzieningen\*

**De wensen van de gemeente Muiden zijn vanuit de zienswijze 'integrale ontwikkeling van het KNSF-terrein' opgesteld.**

- De wensen zijn door de gemeente via de werkgroepen en stuurgroep ingebracht.
- De realisatie van de genoemde wensen komt ten laste van de grondexploitatie en leidt tot een hogere bouwopgave voor het KNSF-terrein.
- Hier wordt vanuit de verschillende paradigma's verschillend tegen aangekeken

1. Integrale benadering:

Goed om openbare voorzieningen te laten financieren vanuit de grondexploitatie.

2. Minimale benadering:

Kritisch, omdat iedere wens leidt tot extra woningbouw.

<p><i>Capgemini constateert dat de bovenwijkse voorzieningen vanuit de integrale benadering gezien rechtstreeks verband houden c.q. logisch voortvloeien uit de nieuwe woonwijk.</i></p>
--

## Analyse van de Open Begroting

### Fase 1: sluiting, ontmanteling en sanering

Inderdaad, het is een soort accountantsverklaring, die onvoldoende nagaat of de uitgangspunten en aannames correct zijn. Door middel van de aangebrachte wijziging in de opdracht maakt Capgemini zich ook hiervan af.

De second opinion van Oranjewoud op de saneringskosten (fase 1) is vooral gericht op tarieven en normen, niet op uitgangspunten en aannames.

- Oranjewoud stelt dat de sanering van asbestcontaminatie van de bodem met € 3,8 miljoen is onderschat.
- De aannames dat het gehele terrein schoongemaakt moet worden wordt tegengesproken door Edelman m.b.t. mogelijk hergebruik van verhardingsondergrond. Ook Oranjewoud stelt dat niet volledig rekening wordt gehouden met hergebruik van licht verontreinigde materialen. Dit betekent dat de kosten in geval van hergebruik kunnen meevallen. Overigens kent hergebruik vanwege imago-effecten in commerciële zin ook zijn beperkingen.

Opgave Oranjewoud:

Fase 1:

- Teveel geraamd €-1.500.000,- (amoveren gebouwen en verwijderen ondergrondse constructies)
- €-1.500.000,- (afvoeren funderingslaag wegen)
- €-1.500.000,- (grond, risico, plan ontwikkeling, e.a.)
- Te laag geraamd € +3.800.000,- (asbestsanering)
- Saldo teveel geraamd € - 700.000,- (circa 1%)

*Oranjewoud komt op basis van de integrale benadering op 1% lagere kosten van fase 1.*

**Kritische benadering door Capgemini levert nog een aantal vraagtekens bij de genoemde posten van fase 1, maar bevestigt de totale kosten voor de integrale benadering.**

- Bij de Open Begroting is een kaart bijgevoegd van het te ontwikkelen gebied. Op de kaart zijn gebouwen ingetekend die behouden blijven (ongeveer 25% van het totaal). De begroting van fase 1 gaat uit van volledige sloop.
  - Impact bedraagt ongeveer €5,7 miljoen (Amoveren en verwijderen ondergrondse constructies). Capgemini begrijpt dat gaandeweg besloten is alle gebouwen te slopen, maar stelt dat deze keuze grote kosten met zich meebrengt en twijfelt of dit is meegenomen tijdens besluitvorming.
- In de begroting van fase 1 wordt er vanuit gegaan dat alle gebouwen gedecontamineerd worden. Op basis van de 'lijst met oppervlakte individuele gebouwen' kan worden verondersteld dat ongeveer 30% van de gebouwen schoon en veilig is (kantines, kantoor, brandweer, pompinstallaties, ketelhuis, opslagverpakking).
  - Impact bedraagt circa € 600.000 (incl. opslagen). Capgemini begrijpt dat deze kosten als zodanig weinig omvangrijk zijn, maar stelt dat niet altijd even zorgvuldig is gekeken om de kosten te minimaliseren.

#### **Deelconclusie 2 Open Begroting:**

*In de Open Begroting wordt het KNSF-terrein gesaneerd vanuit de optiek dat het gehele terrein integraal geschikt moet worden gemaakt voor woningbouw, inclusief de bijbehorende 'veilig' en 'schoon' eisen. Binnen deze uitgangspunten is correct en consistent gecalculeerd, rekening houdend met de eerdere opmerkingen.*

**Ongeveer 40% van de saneringskosten heeft een vast karakter de overige kosten hangen samen met de toekomstige bestemming.**

- Vanuit de ‘minimale benadering’ is de vraag aan de orde of er een relatie bestaat tussen het toekomstige gebruik van het terrein en de saneringsopgave, ergo vallen de saneringskosteneventueel lager uit indien bij de inrichting van het gebied rekening wordt gehouden met de daarbij behorende niveau’s van ‘schoon en veilig’.
- Op basis van een conservatieve inschatting veronderstellen we dat ongeveer 40% van deze kosten moeten worden gemaakt, ongeacht de toekomstige bestemming.
- De overige kosten hangen samen met de toekomstige bestemming van het terrein

1. Vaste kosten (28,8 M€)

- Sluiting MCI (4,5 M€)

Muideninfo komt tot 2,5-2,8 M€ en toont dat ook met een onweerlegbare berekening aan.

- Voorbereiding sanering (2,1 M€)

Kennelijk is rücksichtlos de opgave van Arcadis overgenomen. Omdat de saneringsopgave nihil of gering is, is 0,25 M€ ruim voldoende.

- Verwijderen explosieven (8,7 M€)

Ook hier is rücksichtlos de opgave van Arcadis overgenomen. Omdat nader onderzoek nodig is staat dit bedrag geenszins vast, en is waarschijnlijk lager. Zo'n 3 M€ zegt de minister zelf.

- Saneren brandplaatsen, grondwater, slib, asbest, etc (7,0 M€)

Deze post is gezien de mankracht die eraan besteed wordt, niet meer dan 2M€

Het grondwater is (nagenoeg) schoon, het slib is schoon, en er is géén asbest. Dat verzinnen we niet zelf, maar staat in het milieuraapport dat KNSF liet opstellen. U kunt een samenvatting elders op muideninfo lezen. (Alleen één brandplaats is mogelijk verontreinigd)

- Veiligheid en beheer terrein (6,5 M€)

2. Variabele kosten (47,8 M€)

- 107 gebouwen inclusief ondergronds slopen (26,5 M€)

Voor 1300 € per vierkante meter?! (De gebouwen zijn bij elkaar 20.000 m<sup>2</sup> groot) Oranjewoud schat 50€/m<sup>2</sup> all-in, wij komen, gezien de weerbaarheid van sommige gebouwen op 100 €/m<sup>2</sup>, dus 2M€ uit. Verreweg de meeste gebouwen lagen in een paar maanden plat

- 22 km wegen en paden verwijderen (14,2 M€)
- Volledig aanvullen met nieuwe grond (5,0 M€)

Wij komen met Oranjewoud op heel wat minder (slechts enkele miljoenen) uit. Deze post is bovendien uiterst discutabel. Er zijn lang geen 22 km paden. Er is een tegelpad op zandbedding van 3,5 km rond het terrein en ongeveer 5 km pad op het terrein zelf.

- 3,7 Ha kappen voor woningbouw/sanering (2,1 M€)

Bedragen zijn exclusief BTW en inclusief staartposten.

€570.000 per hectare? Oranjewoud vond de 1,6 M€ (incl 'staartposten') voor het hele bos al veel te veel. Ze hebben zich kennelijk met de komma vergist. Zo ja, waar dan nog meer? ☺

**Lees ons rapport over de echte kosten van bedrijfsbeëindiging:  
'De Grondeigenaar Ontmaskerd'**

**Wij geven daarin wél een gedegen onderbouwing van onze cijfers**

*Vanuit de ‘minimale benadering’ bezien is het aannemelijk te veronderstellen dat de saneringskosten lager uitvallen dan geraamd door Arcadis, indien delen van het KNSF-terrein een andere bestemming krijgen dan woningbouw. Er moet dan wel rekening worden gehouden met eventuele herinrichting- en beheerkosten van het gebied.*



**Oranjewoud stelt dat extra onderzoek noodzakelijk is om de exacte vervuiling van het gebied vast te stellen en de saneringskosten beter te kunnen bepalen.**

Vanuit de verschillende zienswijzen wordt verschillend naar deze constatering gekeken.

- Integrale benadering:
  - vervolgonderzoek vindt plaats in termen van planvorming;
  - er is voldoende onderzoek gedaan om vervolgstappen te nemen;
  - integrale planontwikkeling is gegeven de uitgangspunten van kostendekkendheid mogelijk.
- Minimale benadering:
  - vervolgonderzoek is nodig om de mate van verontreiniging met een grotere mate van zekerheid te kunnen bepalen;
  - alternatieve scenario's m.b.t. de toekomstige bestemming moeten worden uitgewerkt, waarbij de saneringskosten – gegeven de verschillende scenario's – worden geschat.

*Het idee om minimale woningbouw te plegen – en wel zoveel mogelijk op die delen van het terrein die het minst vervuild zijn, zodat de saneringsopgave van de rest van het terrein geringer is – wordt door KNSF verworpen. KNSF wenst geen enkele concessie te doen m.b.t. veiligheid en sanering.*

*Tevens doet KNSF dan een beroep op de strikte interpretatie van de term additionaliteit. In dat geval moeten alle kosten door woningbouw op de 47 Ha worden gedekt, hetgeen de saneringsopgave ook in de minimale variant aanzienlijk maakt én tot forse stijging van het aantal woningen zal leiden.*

## Analyse van de Open Begroting

### Fase 2: grond exploitatie KNSF-Muiden

#### Gegeven het perspectief van integrale ontwikkeling zijn de in de open begroting geëxpliciteerde uitgangspunten voor de grondexploitatie als redelijk te duiden.

De ruimtelijke uitgangspunten voor het opstellen van de grondexploitatie zijn:

- Streekplan Noord-Holland Zuid
- Hoofdaansluiting wegverkeer op de A1 (voorts zoveel mogelijk bestaande infrastructuur KNSF gebruiken)
- Kantoren/Bedrijven in geluidszone van de A1
- Richtlijn is 1.000-1.200 woningen in het duurdere segment
- Richtlijn sociale sector gemiddeld 30% (Noorderpolder met hogere dichtheid)
- Dichtheden, marktsegment en fasering op basis van stedenbouwkundige en exploitatieve afwegingen
- Opnemen voorzieningen t.b.v. bestaande ecologische waarden
- Eventuele een binnenhaven en uitbreiding van de 'Koninklijke' haven.

De uitgangspunten m.b.t. voorzieningen voor het opstellen van de grondexploitatie zijn:

- Basisschool
- Speelplekken
- Eventueel winkelvoorzieningen
- Uitbreiding / verplaatsing begraafplaats
- Verplaatsing volkstuinen en sportvelden
- Regeling voor beheer & onderhoud

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

Opgave Oranjewoud Fase 2:

Te veel geraamd	€ - 31.000.000,- (6% rente i.p.v. 10%)
Te laag geraamd	€ + 3.150.000,- (25% onvoorzien i.p.v 10%)
	€ + 850.000,- (aansluiting A1 foutief ingevuld)
	€ + 600.000,- (risico en inflatie)
Saldo teveel geraamd	€ - 26.400.000,-

Oranjewoud gaat hierbij voorbij aan de inbreng van eigen vermogen ter financiering van het project en de daarmee samenhangende rendementseis.

*Oranjewoud stelt dat de orde van grootte van deze besparing vergelijkbaar is met het verminderen van het aantal woningen en kantoren in het plan met 15% (254 woningen).*

#### Kritische benadering door Capgemini levert nog een aantal opmerkingen bij de genoemde kosten en opbrengsten van fase 2.

De gekozen financieringsstructuur en de rendementseis op het eigenvermogen hebben een grote invloed op de rentekosten. Kleine veranderingen hebben grote consequenties.

- de Open Begroting is niet expliciet t.a.v.de gehanteerde veronderstellingen – bij navraag is aangegeven dat:
  - voor een project als het KNSF-project een bancaire lening kan worden verkregen van € 75 miljoen;
  - is gewerkt met een gemiddelde financieringsverdeling van 70% vreemd vermogen en 30% eigen vermogen. De verhouding verschuift in de loop van het project van 60:40 in de beginfase van het programma naar 80:20 nadat de onvoorwaardelijke bouwvergunning is verkregen;
  - de in de Open Begroting genoemde rendementseis op eigen vermogen van 15% moet worden beschouwd als een rendementseis na belasting.

- Uitgaande van een bancaire lening van € 75 miljoen, een wijzigende 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 (zie voor de berekeningswijze de bijlagen).

De wijze waarop de inbrengwaarde is bepaald (conservatief voor de 13,4 + 10 Ha waaraan reeds eerder ontwikkelingsmogelijkheden zijn toegekend en speculatief als ware het zonder bestemming voor de overige 47 Ha) acht Capgemini redelijk.

Bij de inschatting van de opbrengsten is geen sprake van onderschatting van de mogelijke verkoopprijzen.

De begrote exploitatieopbrengst is gebaseerd op het feit dat 50% van de woningen een VON-waarde heeft groter dan € 450.000.

De in de Open Begroting gehanteerde eindwaarde van het project ad € 12,5 miljoen is niet onderbouwd. Bij een eindwaarde van € 0 (nul) ontvangen de vermogensverschaffers onverkort het gewenste rendement op het verstrekte vermogen.

Vanuit de 'minimale benadering' geldt dat de relatie tussen lagere kosten voor fase 2 en het voor kostendekkendheid benodigde aantal woningen wordt versterkt, omdat in dit perspectief sprake is van variabele saneringskosten.

### ***Deelconclusie 3 Open Begroting:***

*In de Open Begroting wordt het KNSF-terrein ontwikkeld vanuit de optiek van een kwalitatief hoogwaardige woonwijk. Binnen dit uitgangspunt is correct en consistent gecalculeerd, met een voorbehoud voor de wijze waarop de rente is bepaald en de hoogte van de eindwaarde. Een verlaging van de rentecomponent met € 12,7 miljoen en een eindwaarde van € 0 is binnen het perspectief van de integrale benadering vergelijkbaar met het verminderen van het aantal woningen en kantoren in het plan met circa 12% (200 woningen).*

### **Het effect van verlaging van de rentekosten en aanpassing van de eindwaarde is afhankelijk van het gekozen perspectief**

Indicatieve berekening van de effecten:

- Indien de saneringskosten als vast worden gesteld (hele gebied saneren) en alleen de wijze van renteberekening wordt aangepast en de eindwaarde wordt gesteld op € 0 resulteert dit in het verminderen van het aantal woningen en kantoren met circa 12% (200 woningen minder)
  - saneringskosten vast €76,6 miljoen
  - grootte plangebied 70 Ha
  - rentekosten €57,6 miljoen
  - totale kosten €192,4 miljoen
  - totale opbrengsten €250 miljoen
- Indien de saneringskosten afhankelijk van de behoefte worden gesteld, de wijze van renteberekening wordt aangepast en de eindwaarde wordt gesteld op \_ 0 resulteert dit in het verminderen van het aantal woningen en kantoren met circa 31% (500 woningen minder). Het uiteindelijke aantal woningen en kantoren hangt samen met de planmatige inrichting van het gebied.
  - saneringskosten vast € 28,8 miljoen
  - saneringskosten variabel €28,7 miljoen
  - grootte plangebied 50,6 Ha
  - rentekosten €46,2 miljoen
  - totale kosten € 154,4 miljoen
  - totale opbrengsten € 200,5 miljoen

## Conclusies en mogelijke vervolgstappen

### Conclusies

- De verschillende opvattingen ten aanzien van de benodigde woningbouw op het KNSF-terrein om kostendekkend tot vroegtijdige beëindiging van de MCI-activiteiten en sanering van het terrein te komen, hangen direct samen met fundamenteel verschillende zienswijzen (paradigma's), die elk hun eigen waarheid kennen.
- Arcadis heeft de Open Begroting opgesteld op basis van een integrale planontwikkeling, die dient te leiden tot de totstandkoming van een wijk van een voldoende kwaliteitsniveau. Hiervoor bieden de intentieverklaring, het streekplan Noord-Holland-Zuid, de Structuurschets 2002 en de inbreng vanuit de stuurgroep en de diverse werkgroepen voldoende aanleiding: de zienswijze van een integrale ontwikkeling van het KNSF-terrein is goed verdedigbaar. Hierin past dat Arcadis aan
- het in de intentieverklaring opgenomen begrip 'additionaliteit' geen expliciete invulling geeft.
- Gegeven de zienswijze van een integrale planontwikkeling is sprake van redelijke aannames en veronderstellingen en correcte en consistente calculaties, onder voorbehoud van de gehanteerde rentecomponent en eindwaarde.

### Er zal duidelijkheid moeten worden verschaft over het te hanteren perspectief (paradigma) en de bijbehorende procesgang

- Hanteert men het perspectief van integrale planvorming, dan is de benadering van de Open Begroting van Arcadis een redelijke en aannemelijke, gegeven het daarbij gemaakte voorbehoud van de rentecomponent en eindwaarde en de effecten daarvan op de uiteindelijke woningbouwopgave.
- Hanteert men de minimale benadering, dan zal vervolgonderzoek nodig zijn om de mate van verontreiniging met een grotere mate van zekerheid te kunnen bepalen en zullen alternatieve scenario's met betrekking tot de toekomstige bestemming moeten worden uitgewerkt, waarbij de saneringskosten en bijbehorende bouwopgave gegeven de verschillende scenario's worden geschat.
- De kosten (en de bijbehorende bouwopgave) van de minimale benadering nemen snel toe indien rekenschap wordt gegeven van
  - de benodigde respectievelijk wenselijk geachte bovenwijkse voorzieningen;
  - het begrip additionaliteit zoals dit in de intentieverklaring(en) is omschreven.

## Bijlagen

**In het streekplan Gooi- en Vechtstreek is voorzien in alternatieve bestemmingen voor het KNSF-terrein indien de MCI-activiteiten zouden worden beëindigd.**

In het streekplan Gooi en Vechtstreek 1999 is met betrekking tot het KNSF-terrein opgenomen:

- Omvang van het totale KNSF-terrein bedraagt 87,4 Ha.
- Hiervan moet minimaal 60 Ha (blijven) bestaan uit bos/recreatiegebied.
- Maximaal 13,4 Ha kan worden ingericht voor woningbouw, infrastructuur en bedrijven in het groen.
- De maximale omvang van een toekomstige bedrijventerrein bedraagt 10 Ha bruto.
- De sportvelden ten westen van Muiden zijn 4 Ha groot. Deze kunnen onderdeel zijn van deze 13,4 Ha die kan worden ingericht voor woningbouw.
- Als de 13,4 Ha buiten de sportvelden worden gezocht, mogen de sportvelden binnen de streekplanperiode niet bebouwd worden.

Daarnaast is in het streekplan opgenomen:

- Een rechtstreekse aansluiting van het terrein op de A1.
- Het uitvoeren van een bodemsanering.
- Eventuele uitbreiding van jachthavenfaciliteiten ten westen van de westelijke strekdam bij Muiden.

**De tijdsfactor speelt een belangrijke rol in het proces waarbij gedurende de uitwerking van de plannen niet alle partijen aangehaakt zijn gebleven.**

Oktober 2002	Kaart uit 'Visie herontwikkeling KNSF-terrein Muiden'
20-12-2002	Ondertekening Intentieverklaring VROM, PNH, KNSF
20-12-2002	BRO rapport stelt dat 1200 woningen in KNSF terrein mogelijk zijn
17-1-2003	Ondertekening Intentieverklaring Muiden, KNSF gevolgd door de mondelinge opdracht aan Arcadis door KNSF voor opstellen Open Begroting
17-2-2003	Vaststelling streekplan Noord-Holland Zuid (NHZ)
1-4-2003	Open begroting Arcadis gereed
15-5-2003	Ontwikkelingsplan Grontmij gereed
28-5-2003	Executive Summary Arcadis opgesteld
16-6-2003	Contra-expertise Oranjewoud in opdracht van Provincie gereed
18-9-2003	Raad eist meer inzicht en open planproces voor structuurvisie
2-10-2003	Besloten raadsvergadering met commissieleden voor inzicht in Open Begroting
31-10-2003	College stelt dat BRO rapport niet als uitgangspunt heeft gediend
28-11-2003	Open Begroting wordt geschaard onder 'Randvoorwaarden' in PvA Structuurvisie.
16-12-2003	College antwoordt dat Open Begroting niet als uitgangspunt zal dienen voor Startdocument Structuurvisie
18-12-2003	Raad geeft akkoord op Plan van Aanpak Structuurvisie Bloemendalerpolder/KNSF
11-2-2004	College informeert alle betrokken belanghebbenden over besluit 18-12-2003 KNSF staakt bedrijfsvoering en start sanering op basis beslissing 18-12-2003

**De Open Begroting gaat ervan uit dat vanuit de opbrengsten van de grondexploitatie €10 miljoen wordt besteed aan algemene voorzieningen en bijdragen**

Voor de verdere bijlagen verwijzen wij naar het oorspronkelijke document. We waren niet in staat de tabellen daarin op ordelijke wijze over te brengen.

**Uit de laatste bijlage blijkt dat de totale opbrengsten op 282,1 M€ geschat worden**

**Dat is nagenoeg exact wat Muideninfo eerder schatte!  
(zie onze eigen Open Begroting, blz 6, 274 M€, elders werd 250 M€ geschat)**