

PvdA presenteert alternatief voor KNSF-terrein

"500 woningen levert al forse winst voor KNSF"

De Partij van de Arbeid heeft het plan van KNSF Vastgoed voor de bebouwing van het kruitfabriekterrein, alsmede de Open Begroting en bijbehorende grondexploitatie, aan een expert op dit vakgebied voorgelegd. Uit zijn analyse is gebleken dat met circa een kwart van het voorgenomen bouwprogramma alle gronden van het terrein kunnen worden gesaneerd en explosievrij worden gemaakt. Van deze analyse is een rapport opgesteld. Dit rapport toont aan dat bij een programma van 500 woningen, 20.000 m2 kantoren en 5 hectare bedrijfsterrein de investeringen van KNSF Vastgoed ruimschoots kunnen worden terugverdiend, inclusief een stevig winstpercentage.

Publicatie van dit volledige rapport op muideninfo ligt echter 'gevoelig' daar het rapport immers uitgaat van de 'Open Begroting' waarvan men, om die in te zien, geheimhouding moet beloven. Overtreding zou strafbaar zijn. Anderzijds heeft KNSF Vastgoed herhaaldelijk in raadsvergaderingen toegezegd de Open Begroting openbaar te maken. In een Commissievergadering (8-augustus-2003) beloofde zij zelfs concreet dat slechts twee posten niet openbaar zouden worden gemaakt (de ramingen van planschade en nog te verwerven gronden); de andere cijfers bekend maken vond men geen probleem. KNSF Vastgoed houdt zich niet aan de afspraak, en langzamerhand kan men zich voorstellen dat de rechter - gezien de enorme maatschappelijke en politieke belangen - het zou kunnen billijken dat andere ingewijden uitvoeren wat KNSF Vastgoed beloofde.

De PvdA meent overigens ook dat de provincie haar contra-expertise van de Open Begroting door ingenieursbureau Oranjewoud openbaar moet maken.

De PvdA betreurt dit alles, zij wenst een open en transparant politiek proces.

In dit artikel zet de PvdA nu uiteen wat de conclusies zijn van het rapport, zodat iedereen daar kennis van kan nemen. Tevens publiceren wij volledig alle uitgangspunten.

PvdA - MUIDEN

Kostendekkend met een kwart van het bouwprogramma.

De Partij van de Arbeid, afdeling Muiden, is verheugd dat de kruitfabriek definitief is gesloten. De prijs die daarvoor dreigt te worden betaald is echter te veel hoog. Het voorliggende plan van KNSF Vastgoed is veel te massaal: tenminste 1700 woningen en 100.000 tot 190.000 m² bvo (benutbaar vloer oppervlak) kantoorvloeroppervlak. Dit vastgoedprogramma past niet bij de schaal van het historische Muiden. Een zeer ruime meerderheid van de bevolking van Muiden is dan ook tegen deze massale bebouwing van het KNSF terrein.

Daarnaast is dit massale vastgoedprogramma onnodig. Ons rapport toont aan dat bij een programma van 500 woningen, 20.000 m² bvo kantoren en 5 hectare bedrijfsterrein de investeringen van KNSF Vastgoed ruimschoots kunnen worden terugverdiend, inclusief een stevig winstpercentage.

Het argument dat KNSF Vastgoed hanteert om het forse bouwprogramma te rechtvaardigen is dat er voldoende opbrengsten gegenereerd dienen te worden om het terrein te kunnen saneren en explosief vrij te maken.

De Partij van de Arbeid heeft expertise ingeschakeld om dit argument te toetsen. Hieruit is gebleken dat met ongeveer een kwart van het voorgenomen bouwprogramma de grondexploitatie sluitend gemaakt kan worden zodat de grondeigenaar zijn investeringen kan terugverdienen inclusief een meer dan stevige winst.

Niet bestreden wordt dat er forse kosten gemaakt moeten worden om het terrein te saneren en explosiefvrij te maken. Het is een moeilijk te bebouwen locatie. Er zijn nog zeer veel onduidelijkheden: in welke mate is het terrein daadwerkelijk vervuild? Wat zijn de slimste technieken om die vervuiling tot een wettelijk aanvaardbaar niveau terug te brengen? Liggen er echt zoveel explosieven op het terrein? Hoe kunnen die explosieven en kruitresten zo efficiënt mogelijk worden opgeruimd? Etc.

Wat de complexiteit verhoogt is de ligging van het terrein en de vele, soms knellende, wet- en regelgeving die op het terrein van toepassing zijn: Habitatrictlijn, Flora en Faunawet, Wet Geluidshinder, de keur van het Hoogheemraadschap, etc.

Omdat het een moeilijk te ontwikkelen terrein is, heeft KNSF Vastgoed haar kostenramingen opgehoogd met zeer forse marges voor risicovoorzieningen en onvoorziën. Het gevolg is dat er dus zeer veel woningen gebouwd moeten worden om dat allemaal terug te verdienen.

Het klinkt misschien merkwaardig, maar onze conclusies worden onderschreven door de provincie Noord Holland. Zoals bekend heeft de provincie de Open Begroting laten toetsen door ingenieursbureau Oranjewoud. Ik vermeld een aantal bevindingen van Oranjewoud:

- o Asbestsaneringsplan ontbreekt.
- o Pas na specificatie van onduidelijke kostenposten kan een definitieve vertaalslag worden gemaakt naar het woningbouwprogramma.
- o De aangekondigde methode van bodemonderzoek en bodemsanering zal moeilijk en/of zeer kostbaar zijn.
- o De kosten van afvoer sloopmaterialen (de zogenaamde categorie 1 en 2 bouwstoffen, indeling min van VROM) zijn buitenproportioneel hoog.
- o De depotkosten t.b.v. het afvoeren van het slib uit de watergangen zijn erg hoog geraamd.
- o De eenheidsprijzen voor Bouwwerken en Kunstwerken zijn erg hoog.

In het PvdA-plan zijn daarom een aantal kostenramingen verlaagd. Tevens zijn een aantal posten voor bouw- en woonrijp maken evenredig met het verminderde bouwprogramma verlaagd. Immers, minder woningen en kantoren betekenen minder aanleg van wegen, riolering, trottoirs, waterberging, etc.

Aan de andere kant: de opbrengsten worden door KNSF Vastgoed consequent veel te laag ingeschat.

Wederom hebben wij expertise ingeschakeld op het gebied van grondprijzen, bouwkosten en VON-prijzen in deze regio. Hieruit is voortgekomen dat de gronden en huizen aanzienlijk meer opbrengen dan waar KNSF Vastgoed van uit gaat. De opbrengsten van KNSF Vastgoed zijn gemiddeld 45% te laag ingeschat. Met andere woorden: er zijn veel minder woningen en kantoren nodig om de benodigde opbrengsten te genereren.

Conclusie

De bovenvermelde bevindingen, KNSF Vastgoed gaat uit van te hoog geraamde kostenposten én van te laag geraamde opbrengsten, leiden tot een excessief hoge winst voor KNSF Vastgoed, indien zij haar plan zou mogen uitvoeren.

De Partij van de Arbeid, afdeling Muiden, pretendeert niet dé oplossing voor het KNSF terrein te hebben gevonden. Wij zijn wel van mening dat is aangetoond dat het plan voor het KNSF terrein fors geoptimaliseerd kan worden en dat de huidige kosten- en opbrengstenramingen kwalitatief en kwantitatief volstrekt onvoldoende zijn om een dergelijke grote ingreep in de gemeente Muiden te rechtvaardigen.

BIJLAGE:

Uitgangspunten Kostendekkend PvdA Plan

De Partij van de Arbeid, afdeling Muiden, is van mening dat het voorliggende plan van KNSF Vastgoed (auteur Grontmij/Arcadis) onnodig massaal is: 1700 woningen en 100.000 tot 190.000 m² bvo kantoorvloeroppervlak. De PvdA Muiden heeft een alternatief plan opgesteld en doorgerekend. Het PvdA plan heeft een aantal doelstellingen:

- Een schaalomvang die past bij de structuur en het functioneren van de huidige lokale gemeenschap.
- Een vastgoedprogramma waarmee de grondeigenaar haar al gedane en nog te plegen investeren kan terugverdienen en een winstpercentage kan realiseren.
- In combinatie met de bouwopgave die in gewestelijk verband moet worden overeengekomen kan aan de wens van de provincie tegemoet worden gekomen om 4500 woningen te bouwen in het gewest Gooi en Vechtstreek
- Een fasering van het woningbouwprogramma zodat er sprake is van een geleidelijke groei van Muiden. Deze fasering en het programma bieden huisvestingsmogelijkheden voor zowel de Muidense bevolking als woningzoekenden uit de regio.
- De nieuwe woonwijk en het nieuwe bedrijfsterrein versterken de economie van Muiden en de regio.
- Zoveel mogelijk behoud van een uniek natuurgebied, langs oevers van het IJmeer dat tot voor kort nog (2001) door de provincie was aangemerkt als 'Natuurkerngebied'.

Algemeen

- Voor het PvdA plan en grondexploitatie is gebruik gemaakt van:
 1. Concept Startnota Structuurvisie KNSF terrein (Zandvoort Ordening en Advies, juni 2001)
 2. Ontwikkelingsplan Kruitfabriekterreinen (Grontmij, mei 2003)
 3. Samenvatting Fase 1 (Open Begroting) en Executive Summary Fase 2 Herontwikkeling Kruitfabriek Muiden (Arcadis, april 2003)
 4. Second Opinion op de Open Begroting (Oranjewoud, in opdracht van Gedeputeerde Staten)
 5. Streekplan (vigerend en vorig streekplan)
- Om te kunnen voldoen aan de doelstelling dat de grondeigenaar haar al gedane en nog te plegen investeren kan terugverdienen en een winstpercentage kan realiseren, zijn de te plegen investeringen aangepast. Omdat het bouwprogramma aanzienlijk verminderd wordt, kunnen een aantal investeringen evenredig worden verminderd (o.a. aanleg openbare ruimte, aanleg compenserend wateroppervlak, etc.). Andere de andere kant: voor de grondopbrengsten onder de woningen, kantoren en bedrijfsruimte is een meer reëel opbrengstenniveau in de grondexploitatie opgenomen, doch nog steeds aan de voorzichtige kant. Uit analyse van de grondexploitatie van KNSF/Arcadis is namelijk gebleken dat de grondopbrengsten gemiddeld circa 45% te laag worden geschat.
- Er dient onderzocht te worden of het huidige aanbod op het gebied van openbaar vervoer voldoende is om de toenemende mobiliteit, als gevolg van woningbouw en bedrijfsruimte, op te vangen.
- Het hoogheemraadschap eist dat bij het bebouwen van polders er extra waterberging wordt aangelegd: 10% van het te verhard oppervlak (daken, wegen, verharde openbare ruimte). Het extra te maken water kan worden aangelegd in het groengebied. Overigens zit dit extra te maken water niet in het plan van KNSF/Arcadis. Voor het plan van Arcadis bedraagt deze nog te realiseren wateropgave circa 5 ha. Dat is tot op heden niet opgelost door KNSF. Dat is ook niet gemakkelijk op te lossen aangezien er nauwelijks gronden onbenut worden gelaten in het plan van Arcadis en dus moeilijk is om een stuk grond van 5 ha te vinden voor het maken van extra water. Daarmee kan op dit moment worden geconstateerd dat het plan van KNSF/Grontmij niet uitvoerbaar is omdat er geen ontheffing van de keur door het hoogheemraadschap zal worden verleend.
- Het bouwprogramma wordt hoofdzakelijk geconcentreerd op de gronden die zijn gelegen direct ten westen van de huidige bebouwing van Muiden. Deze weilanden zijn 'gemakkelijk' te bouwen, in die zin dat er geen sanering en het verwijderen van explosieven hoeft te geschieden. Daardoor blijft een groot van een natuurgebied in stand. In ons plan is echter wel een forse bosrand voorzien tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen, om de bewoners van de bestaande woningen zoveel mogelijk tegemoet te komen.
- Het natuurgebied wordt door de grondeigenaar verkocht aan de provincie en in beheer gegeven aan bijv. Staatsbosbeheer of Natuurmonumenten. Gemakshalve is er van uitgegaan dat de provincie de door de KNSF gewenste boekwaarde betaalt, hoewel dit bedrag ons aan de hoge kant lijkt.
- Wederom gemakshalve zijn wij er van uitgegaan dat de voetbalvereniging wordt verplaatst. De kosten van de verplaatsing zijn uit de Open Begroting van Arcadis overgenomen. Wij zijn er echter niet van overtuigd dat verplaatsing van de vereniging noodzakelijk is, dit aspect zal in en later stadium moeten worden onderzocht.
- Alle bedragen in het rekenmodel, zowel opbrengsten als kosten, zijn inclusief BTW.

Woningbouw

- Het plan van Grontmij gaat uit van een bebouwingspercentage van circa 50%. Het PvdA plan gaat uit van een bebouwingspercentage van 60%. Deze hogere dichtheid wordt gecompenseerd doordat er een fors groengebied pal naast de woonwijk is gelegen.
- Ten behoeve van de werkgelegenheid in Muiden dient er deel van de woningen als praktijk- of atelierwoningen te worden uitgevoerd.
- Grondopbrengsten: een gemiddelde grondquote van 25% van de VON-prijs is gehanteerd. Hoewel dit hoger is van de opgave van KNSF/Arcadis, is dit in regionaal perspectief geplaatst, nog steeds aan de voorzichtige kant. Dat betekent dat hier nog optimalisatie mogelijk is. De woningtypologie is zodanig gekozen om voldoende grondopbrengsten te genereren.
- Het PvdA plan bevat momenteel niet de hoeveelheid sociale woningbouw die aansluit bij de wensen van onze partij en die gangbaar is bij de huidige nieuwbouwlocaties in de Randstad (30% sociale woningbouw). Het door ons gehanteerde percentage sociale woningbouw (15%) is echter nog altijd fors meer dan het plan van Grontmij (slechts 2%). Het percentage van 15% kan worden verhoogd naar 30% door verdere optimalisatie van investeringsramingen.
- Er worden 50 tot 70 woningen per jaar gebouwd.

Bedrijfsterrein

- Op het bedrijfsterrein kunnen kantoren en bedrijfsruimte (met max. 30% kantoor) worden ontwikkeld.
- De kantoren en bedrijfsruimte moeten zodanig worden ingepast zodat een deel van deze gebouwen een geluidswerende functie hebben. Tevens is het mogelijk om een aantal zichtlocaties te ontwikkelen. Dat is commercieel aantrekkelijk. De positionering van de kantoren en bedrijfsruimte moet nader worden onderzocht.
- Overwogen kan worden om een deel van de bedrijfsruimte een thematische invulling geven: nautische en aanverwante bedrijvigheid. Het unique selling point van Muiden kan dan worden versterkt.
- Voor zowel de kantoren als de bedrijfsruimte is uitgegaan van een netto floor space index (verhouding tussen het vloeroppervlak van een gebouw en het kaveloppervlak) van 1. Dit sluit goed aan bij zowel het karakter van het terrein als bij het segment gebruikers waar op gemikt dient te worden: kleinschalige kantoorvilla's en bedrijfsruimte in een groene omgeving. Deze nichemarkt wordt niet bediend in Amsterdam en Almere: daar overheersen de grote kantoorgebouwen. Door te kiezen voor dit segment is ondanks de huidige conjunctuur (leegstand kantoren regio Amsterdam momenteel circa 16%) een redelijke bouwfasering mogelijk.
- Een optimalisatie van het kantoorprogramma is mogelijk, maar om een hogere floor space index te kunnen halen dienen de bijbehorende parkeerplaatsen niet op maaiveld gerealiseerd maar in pandig. Naar verwachting is dat prijstechnisch niet haalbaar. (Mochten de huurprijzen echter gunstiger (hoger) uitvallen dan verondersteld in ons rekenmodel, dan zou parkeren onder het gebouw prijstechnisch haalbaar kunnen zijn, waardoor er minder grond nodig is om de zelfde hoeveelheid kantoren te bouwen en dus meer groengebied in stand kan worden gehouden.)
- Het bedrijfsterrein is in feite een 'snelweglocatie'. Gepleit wordt voor een reële parkeernorm van 1:50 tot 1:75, dat wil zeggen 1 parkeerplaats per 50 m² tot 75 m² bvo.

Investeringsen

- Algemeen genomen zijn de investeringsramingen van Arcadis gehanteerd.
- Deze investeringsramingen zijn op onderdelen neerwaarts aangepast. Dit is mede geschiedt naar aanleiding van de second opinion op de Open Begroting van Arcadis die door Oranjewoud is uitgevoerd, in opdracht van Gedeputeerde Staten.

Enkele relevante conclusies uit het rapport van Oranjewoud:

- Asbestsaneringsplan ontbreekt.
- Pas na specificatie van onduidelijke kostenposten kan een definitieve vertaalslag worden gemaakt naar het woningbouwprogramma.
- De aangekondigde methode van bodemonderzoek en bodemsanering zal moeilijk en/of zeer kostbaar zijn
- De kosten van afvoer van cat. 1 en 2 bouwstoffen zijn buitenproportioneel hoog.
- De depotkosten t.b.v. het afvoeren van het slib uit de watergangen zijn erg hoog geraamd
- De eenheidsprijzen voor Bouwwerken en Kunstwerken zijn erg hoog.

Deze conclusies m.b.t. de te hoge ramingen sluiten goed aan bij onze analyses. Daarom zijn Enkele ramingen neerwaarts bijgesteld.

De raming van de kosten van bedrijfsbeëindiging, hoewel aan de hoge kant, is integraal overgenomen aangezien deze kosten hoogstwaarschijnlijk al door de grondeigenaar aan Muiden Chemie zijn betaald en daarom niet beïnvloedbaar zijn.

- De volgende kostenposten zijn niet meer opgenomen want deze zijn:

- 1) of niet meer noodzakelijk
- 2) of oneigenlijk opgenomen in raming Arcadis

De kostenposten betreffen: parkmanagement, aankoop compenserende natuurwaarden, bijdrage begraafplaats, aanleg parkeerplaats Koninklijke, geluidsscherm. Wij zijn van mening dat de bouw van de school, nu opgenomen in de Open Begroting van Arcadis, door de gemeente dient te worden gefinancierd (zoals gebruikelijk is). De gemeente ontvangt daar immers budgetten voor. Maar omdat wij het bedrag van € 1,5 miljoen niet goed konden herleiden in de Open Begroting, is dit bedrag ook in onze grondexploitatie opgenomen.

- De volgende ramingen van Arcadis zijn met betrekking tot de eenheidsprijzen ongewijzigd overgenomen: verwervingen, planschade, gemaal, bovenwijkse voorzieningen, hoofdinfrastructuur, bouwrijp maken, behoud cultuurhistorische waarden, verplaatsing voetbalvereniging, voorbereiding en toezicht uitvoering, plankosten, onvoorzien, risicovoorzieningen.
- Voorts zijn een aantal investeringsposten verlaagd, evenredig met de afname van het bouwprogramma. Een voorbeeld daarvan is de post aanleg openbare ruimte. Doordat er minder woningen worden gebouwd, hoeft er minder te worden geïnvesteerd in openbare ruimte.

Fasering en parameters rekenmodel

- Fasering: uitgegaan is van start bouw op 1-1-2008.
- Gemiddeld worden er 50 tot 70 woningen per jaar gebouwd. Indien dit aantal wordt verhoogd, dan zal het contant gemaakte saldo toenemen.
- Gehanteerde parameters:
 1. Omwille van de vergelijkbaarheid met de grondexploitatie is ons rekenmodel eveneens prijspeil 1-1-2003
 2. Renteparameter: 4% per jaar.
 3. Loon- en prijspeilstijging: 2,5% per jaar.
 4. Looptijd grondexploitatie: einddatum is 31/12/2017