

Muiden, 28 augustus 2007

## Memorandum aan de gemeenteraad van Muiden

### Schadeloosstelling KNSF: loos dreigement

Even het gezond verstand gebruiken, en het wetboek er op na slaan, leidt tot de conclusie dat het wel heel onverstandig zou zijn van KNSF om een schadeclaim te vestigen wanneer uw Raad van uw recht gebruik maakt om de plannen voor het KNSF-terrein te amenderen. Uit jurisprudentie blijkt dat projectontwikkelaars die dit in vergelijkbare gevallen eerder probeerden nul op het rekest kregen. Wanneer de afwijzing door de rechter er ligt, kan er eindelijk gebouwd gaan worden op het KNSF-terrein conform de wensen van uw Raad.



1. Een in het Burgerlijk Wetboek, deel 6, erkende claim, berust op het niet realiseren van een redelijke winstverwachting omdat gedane toezeggingen geen gestand werden gedaan.
2. Een schadeclaim van KNSF kan, volgens het Burgerlijk Wetboek, deel 6, ook betrekking hebben op uitgaven die KNSF deed op basis van afspraken met de gemeente in de verwachting een project te realiseren, dat door een beslissing van uw Raad niet doorgaat.

We zullen de twee mogelijkheden eens nader bekijken:

Ad 1.

Degenen onder u die de 'Open Begroting' kennen weten hoe bescheiden de winstverwachting van KNSF hierin is. Die bescheiden winst<sup>1</sup> wordt volgens het rapport van Capgemini allang met een véél bescheidener aantal woningen gerealiseerd, zelfs wanneer er van uitgegaan wordt dat de getallen en uitgangspunten van KNSF in de 'Open Begroting' correct zijn. Maar iedereen weet dat deze getallen en uitgangspunten zwaar overdreven zijn, zodat die geprojecteerde bescheiden winst gerealiseerd wordt met een nóg bescheidener plan.

Capgemini heeft al voorgerekend dat de geprojecteerde winst van KNSF te realiseren is met ongeveer 900 woningen<sup>2</sup>. Indien de saneringskosten afhankelijk van de behoefte worden gesteld, de wijze van renteberekening wordt aangepast, en vreemd vermogen wordt ingezet is zelfs het in het raadsprogramma genoemde aantal van 500-600 woningen benaderbaar, voor KNSF met behoud van de in haar 'Open Begroting' beoogde winst.

<sup>1</sup> € 6,6 mln netto contant 2003

<sup>2</sup> Zie ons rapport 'Reductie Woningaantallen KNSF-terrein'

De feiten zullen de rechter bijzonder gemakkelijk overtuigen; eventueel maakt u zelf zo'n door 'onafhankelijk deskundigen' te verifiëren plan. Het enige wat KNSF hier uiteindelijk tegen in kan brengen is dat haar geprojecteerde winst in feite véél en véél groter is dan die uit de 'Open Begroting'.

Dat is natuurlijk wel zo, maar dát zullen ze wijselijk nooit toegeven. Dan bekennen ze openlijk fraude, compromitteren de hogere overheden die daaraan meewerkten, en zijn de rapen echt gaar.

Ad 2.

De andere grond tot het toewijzen van een schadeloosstelling heeft, zoals eerder vermeld, betrekking op uitgaven die KNSF deed in de verwachting haar plannen te kunnen realiseren<sup>3</sup>.

Deze uitgaven deed KNSF echter geheel op eigen risico en rekening, met alleen een discutabele intentieverklaring van het ministerie van VROM en de Provincie op zak. Met de gemeente Muiden was nog helemaal niets definitief afgesproken.

Zij bestaan voornamelijk uit de kosten van de afvloeiingsregeling van het personeel van Muiden Chemie International, de sloopkosten van de gebouwen, en, in mindere mate, de kosten van het opsporen van explosieven en bewaking. Geen van deze kosten werden gemaakt op basis van afspraken met de gemeente Muiden: aan de afvloeiingsregeling had de gemeente part noch deel, en de sloop van de gebouwen was nagenoeg voltooid toen de overeenkomst (de aanvullende intentieverklaring) door de gemeente bekrachtigd werd.

De relatief bescheiden kosten van het opsporen van explosieven zijn gemaakt op basis van een afspraak met het ministerie van VROM, en niet met de gemeente Muiden, en de nog bescheidener kosten van bewaking hangen hier ook mee samen<sup>4</sup>. Zou de eis gedeeltelijk worden toegewezen, dan zal de rechter (ondernemingskamer) deze werkelijke kosten gebruiken om de feitelijke hoogte van een eventuele schadevergoeding vast te stellen. KNSF zal haar bonnetjes moeten tonen.

*Dat gebeurt natuurlijk niet, want de gemeente Muiden heeft deze kosten niet veroorzaakt en valt niets te verwijten.* Integendeel, toen ná het tekenen van de aanvullende intentieverklaring KNSF voortvarend het Kruitbos wilde kappen, heeft de gemeente, door een kapvergunning te weigeren, KNSF behoedt voor het lichtvaardig doen van verdere uitgaven.

Ook ten aanzien van de tweede grond tot schadeloosstelling heeft KNSF geen poot om op te staan.

Uw Raad kan zich volledig vrij voelen in het amenderen van de plannen van KNSF. Als dan KNSF meent naar de rechter te moeten stappen zal deze oordelen dat KNSF geen schade heeft geleden die u te verwijten is. Met dit vonnis is dan eindelijk de weg vrij om een fraai plan te realiseren.

Ons bureau ondersteunt u graag op uw weg daar naar toe,

GRID Consult

Ir. Jan Bovenlander

Bijlage: ons rapport 'Reductie Woningaantallen KNSF-terrein'

<sup>3</sup> De door ons geraadpleegde jurisprudentie heeft betrekking op vergelijkbare gevallen. In die gevallen werd weldegelijk de indruk gewekt dat de projectontwikkelaar zijn gang kon gaan, en ging zelfs dan de gemeente vrijuit.

<sup>4</sup> Deze kosten bedragen totaal ten hoogste circa € 5,6 mln:

- Afvloeiingsregeling personeel : € 2,8 mln waarvan KNSF 'een substantieel deel' voor zijn rekening nam.

- Sloopkosten gebouwen: blijkt bij analyse van de werkzaamheden van de orde van grootte van € 1 mln.

Oranjewoud schatte in 2003 de sloopkosten ook op € 1 mln. Het door MCI aanleveren van een honderdtal ordners met in de wind geslagen sloopinstructies (per gebouw) kostte KNSF naar verluid circa € 0,3 mln.

- Opsporen explosieven: hoogstens € 1 mln. In de 'Open Begroting' staat die post voor het hele terrein op € 2,375 mln

- Bewaking en 'beheer': € 0,5 mln is zeer ruim.