

Directoraat-Generaal Ruimte
Directie Realisatie en Ontwikkeling
Cluster West

Rijnstraat 8
Postbus 30940
2500 GX Den Haag
Interne postcode 371

Telefoon 070 - 3393019
Fax 070 - 3391200
www.vrom.nl

Aan de Voorzitter
van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Beantwoording Kamervragen lid Van Leeuwen 2070807410 over het KNSF-terrein te Muiden

Datum	Kenmerk	Afschrift aan
	2008006776	

Hierbij bied ik u, mede namens de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de antwoorden aan op de kamervragen van het lid Van Leeuwen van 4 januari 2008 over het KNSF-terrein te Muiden kenmerk 2070807410.

Vraag 1

Weet u dat het KNSF-terrein in Muiden voor een groot deel bestaat uit het 'Kruitbos', een uniek moerasbos met beschermde flora en fauna, en dat dit terrein tot voor kort tot het Groene Hart behoorde? 1)

Antwoord:

Het KNSF-terrein in Muiden maakt geen onderdeel uit van de nationale- of provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Bij de uitvoering van de plannen zullen de eventueel aanwezige natuurwaarden moeten worden gerespecteerd. Het is mij bekend dat het terrein tot voor kort tot het Groene Hart behoorde.

Vraag 2

Kent u de zogenaamde 'Open Begroting', opgesteld in opdracht van de grondeigenaar KNSF-Vastgoed II BV, die in 2002 diende als basis om als tegenprestatie voor het schoon en veilig opleveren van het hele terrein na beëindiging van de activiteiten van de Kruitfabriek daar ca. 1700 woningen en 100.000 m² bedrijfsvloer-oppervlak te bouwen, en daarmee het terrein uit het Groene Hart te halen?

Antwoord

De open begroting is mij bekend. De open begroting is overigens niet de aanleiding om het terrein uit het Groene Hart te halen. Voordat de onderhandelingen over de sluiting van de fabriek waren aangevangen was een deel van het terrein in het toenmalig vigerende streekplan reeds aangewezen voor woningbouw. De aanleiding voor de overeenkomst was het opheffen van de veiligheidsrisico's. Dat was de reden om te zoeken naar mogelijkheden voor bedrijfsbeëindiging. Om uit de kosten te komen zijn afspraken gemaakt waarmee de eigenaar in de gelegenheid wordt gesteld om additionele woningbouw te realiseren.

Vraag 3

Kent u de toetsing van dit document, deze 'open begroting', door het bureau Oranjewoud en de contra-expertise van het bureau Capgemini alsmede de reactie van bureau Edelman namens de grondeigenaar op de zienswijze van de VROM-inspectie naar aanleiding van het recent ingediende raamsaneringsplan voor dit terrein?



Antwoord

Ja.

Vraag 4

In de 'Open Begroting' is een bedrag van totaal 76,5 miljoen euro (ex BTW) opgevoerd voor de ontmanteling en sanering. Weet u dat in de toetsing van Oranjewoud gewaarschuwd werd voor excessieve overschatting van deze kosten zo werden, bijvoorbeeld, door Oranjewoud de sloopkosten op ca. 1 miljoen euro geschat, in plaats van 17,7 miljoen euro (bruto, ex BTW), en waarschuwde Oranjewoud dat in bodemsaneringskosten, ten bedrage van 43,5 miljoen euro, de eenheidsprijzen buitenproportioneel hoog zijn, hoeveelheden niet onderbouwd zijn en belangrijke posten voor slechts voor 20% reëel zijn? Zo ja, wat is uw mening hierover?

Antwoord

De open begroting is geen onderdeel van het onderhandelingsproces waarbij het Rijk betrokken was. De strekking van de intentieovereenkomst (met het Rijk) is dat KNSF een risico-inschatting op zou stellen van de kosten die gericht zijn op de definitieve oplossing van het veiligheidsprobleem, te weten bedrijfsbeëindiging. Op basis van de geschatte kosten van de bedrijfsbeëindiging en de kosten voor het bouwrijp maken van het terrein zijn tussen provincie, gemeente en KNSF nadere afspraken gemaakt over de mate waarin additionele woningbouw zal worden toegestaan. De risico-inschatting is door KNSF opgesteld in de vorm van een open begroting welke alle mogelijke kosten en risico's daaromtrent bevat van sluiting, ontmanteling, bedrijfsverplaatsing, afvloeiingskosten en het schoon en veilig maken van terrein en opstallen. De kosten en risico's van het bouwrijp maken van het terrein komen tevens voor rekening van KNSF. De open begroting is door Oranjewoud getoetst en deze toets is weer onderhevig gesteld aan een contra-expertise door Capgemini. Capgemini heeft aangegeven dat ten dele te hoge inschattingen zijn gemaakt en deels te lage inschattingen en dat er op onderdelen wellicht twijfel kan zijn over de voorziene kosten, maar de algemene conclusie is dat de "open begroting" in grote lijnen klopt.

Vraag 5

Weet u dat het Bureau Edelman namens de grondeigenaar toegeeft dat in de 'Open Begroting' de post "Verwijderen en afvoer wegen, paden en wegverhardingen" ter waarde van 11,8 miljoen euro (bruto, ex BTW) ten onrechte is ondergebracht bij de ontmanteling en sanering, en in feite louter en eventueel met het bouwrijp maken van het terrein samenhangt? Zo ja, wat is uw mening hierover?

Antwoord:

Zie mijn antwoord op vraag 4.

Vraag 6

Schatten ingewijden de kosten voor ontmanteling en sanering op hoogstens 15 miljoen euro (in plaats van 76,5 miljoen euro) indien alle daarvoor in de 'Open Begroting' opgevoerde werkzaamheden worden uitgevoerd (en veel minder indien alleen het nodige wordt gedaan)? Acht u, gezien de genoemde overdrijvingen, dit bedrag plausibel? Zo neen, waarom niet? Zo ja, op basis waarvan?

Antwoord

Ik heb geen reden om aan te nemen dat de kosten van alle ingeschatte werkzaamheden minder bedragen dan 15 miljoen euro. In het licht van mijn antwoord op vraag 4 heb ik daar ook geen oordeel over omdat alle noodzakelijke onderzoeken nog niet zijn afgerond.

Vraag 7

Wat is uw oordeel over het feit dat de grondeigenaar deze kosten schromelijk heeft overdreven om zodoende het gehele terrein voor uiterst lucratieve woningbouw en bedrijfsontwikkeling te kunnen bestemmen? Welke juridische mogelijkheden staan u ter beschikking hiertegen op te treden en bent u bereid deze te benutten? Zo neen, waarom niet?

Antwoord

Voor het oordeel over de kosten verwijs ik u naar mijn antwoord op vraag 4. Indien KNSF de afspraken uit de overeenkomst nakomt staan mij geen juridische middelen ter beschikking.

**Vraag 8**

Deelt u de conclusie van Cappgemini dat een groot deel van de werkzaamheden ter ontmanteling van de fabriek en de sanering van het terrein in feite samenhangen met de voorgenomen woningbouw? Zo nee, waarom niet? Wat is uw mening over hun vaststelling dat zelfs wanneer de genoemde 76,5 miljoen euro correct zou zijn op basis van een foutieve renteberekening en het niet rationeel aanwenden van financiële middelen het te bouwen aantal woningen met 450 verminderd kan worden om tot een kostendekkende begroting te komen? 2)

Antwoord

Zie mijn antwoord op vraag 4.

Vraag 9

Bent u van mening (dit alles overwegende) dat destijds de beslissing om het terrein in zijn geheel uit het Groene Hart te nemen en in zijn geheel voor woningbouw en bedrijfsontwikkeling te bestemmen op niet juiste gronden is genomen? Zo ja, gaat u het ecologisch interessante Kruitbos alsnog in het Groene Hart opnemen?

Antwoord

Nee. Zie ook mijn antwoord op vraag 2.

Hoogachtend,

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer,

dr. Jacqueline Cramer

1) <http://www.gooieneemlander.nl/nieuws/regionaal/gooivechtstreek/article2847776.ece>

2) Cappgemini:

“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 is vergelijkbaar met het verminderen van het aantal woningen en kantoren in het plan met 254 woningen. Oranjewoud gaat hier voorbij aan de inbreng van eigen vermogen ter financiering van het project en de daarmee samenhangende rendementseis.”
Cappgemini laat 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 € 2,7 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.”