

aan: Gedeputeerde Staten van Noord Holland
De heer H.C.J.L. Borghouts
Voorzitter
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

uw kenmerk: 2008-10671
ons kenmerk: 080311_brf_aan_borghouts.doc
onderwerp: Bouwprogramma KNSF-terrein

Muiden, 11 maart 2008

Geachte heer Borghouts,

Aan het lid de heer Moens van uw college mailde ik op 12 februari: *“Geachte heer Moens, in bijlage vindt u de beantwoording van kamervragen over het KNSF terrein door minister Cramer. Haar antwoord op vraag 4 is interessant, daar wijst zij de provincie (en gemeente) aan als hoofdverantwoordelijk bij het vaststellen van het woningaantal op het KNSF-terrein. Deelt u die conclusie? Zo ja, was er dan weldegelijk druk vanuit VROM om het door KNSF gevraagde aantal toe te staan?”*

Hoewel ik met een kort informeel antwoord tevreden zou zijn, nam u de moeite mij namens het college uitgebreid te antwoorden. Daarvoor mijn oprechte dank.

U ging zelfs verder dan het beantwoorden van mijn vraag, en ging ongevraagd en onnodig in op de betrouwbaarheid van de Open Begroting. U stelt dat *‘De algemene conclusie van de contra-expertises is dat de “Open Begroting” in grote lijnen klopt’*. Voordat ik op de hoofdzaak in ga wil ik deze vergissing rechtzetten.

Over de Open Begroting:

Meneer Borghouts, ik zou u willen aanraden deze contra-expertises nu eens, waarschijnlijk voor de eerste keer, zorgvuldig te lezen. Mocht u die moeite niet willen nemen dan geef ik u twee concrete voorbeelden (citaten) uit de contra-expertise van Oranjewoud:

?? *“In de huidige markt is een eenheidsprijs van € 25,00 per m2 bruto vloeroppervlakte reëel voor de sloop en afvoer van de opstallen inclusief funderingsconstructie, exclusief funderingspalen en asbestverwijdering. Gezien de bijgevoegde omschrijvingen is het aannemelijk om uit te gaan van een gemiddelde van 2 bouwlagen per gebouw. Dit geeft een eenheidsprijs van € 50,00.”*

Voor de circa 20.000 m2 te slopen oppervlak levert dit een kostprijs op van 1 miljoen euro. In de Open Begroting bedraagt deze post bruto 17,7 miljoen euro.

?? *“De kosten voor afvoeren van Categorie 1 en 2 bouwstoffen (in het kader van Bouwstoffenbesluit) zijn buitenproportioneel hoog”*

Het gaat hier om een postje van 11,8 miljoen euro. De kosten zijn niet alleen buitensporig hoog, maar ook nog eens onnodig. KNSF zélf schrijft hier immers over in een reactie op zienswijze van de VROM-inspectie dat deze post *“ten onrechte is ondergebracht bij de ontmanteling en sanering, en in feite louter en eventueel met het bouwrijp maken van het terrein samenhangt”*

Verder schrijft Oranjewoud op diverse plaatsen dat *“hoeveelheden niet onderbouwd zijn”* en ook op meerdere plaatsen over de werkelijke kosten: *“Een inschatting onzerzijds zal neigen naar een verhouding 80:20, wat wil zeggen dat 80% van de kosten gereserveerd zijn om de risico's af te dekken.”*

Vindt u nu dat Oranjewoud u voldoende reden gaf om te concluderen dat de Open Begroting niet klopt?

Ik geef u ook voorbeelden uit de contra-expertise van Capgemini, die trouwens helemaal niet ging over de vraag of de 'Open Begroting' correct was. Capgemini schrijft desondanks:

“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.”

Wanneer vreemd vermogen gebruikt wordt om dit project te financieren kan dit aantal nog verder teruggebracht worden:

“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.”

Vindt u nog steeds dat de conclusie van Capgemini is dat de Open Begroting in grote lijnen klopt?

Ik reken u graag voor dat als je de door Oranjewoud genoemde eenheidsprijzen en in 2002 verifieerbare werkelijke hoeveelheden hanteert fase 1 van de Open Begroting geen 76,5 miljoen euro bedraagt, maar slechts ongeveer 14 miljoen euro. Dat is geen mening, maar een kwalitatieve uitwerking van de contra-expertise waartoe de provincie aan Oranjewoud opdracht gaf. Het invullen van hun gegevens in het spreadsheet van de begroting is levert dit resultaat.

Over het Streekplan:

U stelt in uw inleiding dat reeds voordat de onderhandelingen over de sluiting van de fabriek waren aangevangen een deel van het terrein in het toen vigerende streekplan aangewezen was voor woningbouw. In uw volgende zin stelt u dat het “daarbij” ging om 5000 woningen voor KNSF/Bloemendalerpolder. U vergist u, het toenmaals vigerende streekplan vermeldt geen woningbouw in de Bloemendalerpolder en ging uit van 13,4 ha woningbouw op het KNSF-terrein (mogelijk 400 woningen) en 10 ha “bedrijven in het groen”. Dat streekplan, vastgesteld in oktober 1998, roemt de ecologische kwaliteit van het Kruitbos, en stelt als randvoorwaarde dit te behouden. Het in februari 2003 vastgestelde streekplan gaat weliswaar uit van 5000 woningen, maar dan voornamelijk in de omgeving van het station Weesp. De uitwerking, waarbij een belangrijk deel op het KNSF-terrein gebouwd zou worden, is van latere datum.

Nu ter zake:

U schrijft dat het woningaantal tussen de gemeente en KNSF afgesproken is, waarbij de provincie *“louter een rol had voor wat betreft het bewaken van de kaders/uitgangspunten die in het streekplan waren vastgelegd.”*

De gemeente is zelf *“primair verantwoordelijk voor de contractuele afspraken over de woningbouwaantallen zoals vastgelegd in de aanvullende intentieovereenkomst”* vindt u.

Dat is vreemd, want destijds heeft wethouder Mackay herhaaldelijk en met grote nadruk verklaard dat wanneer de raad niet zou instemmen met het akkoord (de aanvullende intentieverklaring en de 1475 woningen die daarin staan) *“de provincie de regie zou overnemen, en Muiden niets meer in te brengen zou hebben.”* Voor veel, zo niet de meeste, raadsleden was dat een doorslaggevend argument.

U laat mij nu weten dat de heer Mackay dat verzonnen heeft. Ik vind dat een zware beschuldiging.

KNSF wist zich, volgens Mackay, in haar onverzettelijkheid door de Provincie gesteund, en gaf geen duimbreed toe. Sterker nog, goedkope woningen waar toch al weinig aan te verdienen valt werden geschrapt, en een optie om 125 dure woningen te bouwen kwam erbij.

Blijf u erbij dat de Provincie geen verantwoordelijkheid draagt voor dit woningbouwprogramma?

met vriendelijke groet,

ir. Jan Bovenlander

kopieën: De heer ir. Eric Mackay,
Het College van B en W, en de Gemeenteraad van Muiden,
Mevrouw dr. Jacqueline Cramer, minister van VROM,
De heer Hans van Leeuwen, parlementslid (SP),
De Fractievoorzitters van Provinciale Statenleden van Noord Holland.

bijlage: schriftelijke verklaringen van de heer Eric Mackay aan de gemeenteraad

bijlage:

Schriftelijke antwoorden van wethouder Mackay aan de gemeenteraad in de raadscommissie van 14 februari 2005, in de week van het raadsbesluit om met het akkoord tussen het College en KNSF in te stemmen:

Op de vraag (D66): "In het huidige streekplan zijn Bloemendalerpolder/KNSF-terrein aangewezen als zoeklocatie voor 4500 woningen, biedt dit de Provincie een basis voor een aanwijzing? Hoe snel zou de Provincie een aanwijzing kunnen realiseren?" was zijn antwoord:

"De provincie Noord-Holland heeft mij hierover het volgende medegedeeld: Het huidige streekplan is voldoende voor de Provincie om met een aanwijzing te komen. Een vastgestelde streekplanuitwerking hoeft dus niet afgewacht te worden. Bevoegd gezag in deze is GS. De aanwijzing voor de Bloemendalerpolder-KNSF terrein is reeds in GS besproken. Het is de intentie van de gedeputeerde indien de gemeente Muiden niet tot overeenstemming komt met KNSF vastgoed met een aanwijzing te komen van 5.000 of meer woningen. Deze aanwijzing kan binnen enkele weken een feit zijn."

Op de vraag (PvdA): "waarom kan een akkoord niet bijvoorbeeld over 6 of 12 maanden?" was zijn antwoord:

De Provincie heeft aangegeven dat als Muiden nu niet binnen de planning van de huidige lopende planologische procedure tot een overeenstemming komt met KNSF Vastgoed zij met een aanwijzing zal komen. De stemming proevende bij de Provincie en de hierin consequente houding van de vorige en de huidige gedeputeerde doet het college van Muiden u adviseren hier wel degelijk rekening mee te houden.

Op de vraag (PvdA): "kan Muiden op basis van de intentieverklaring nog nee zeggen of zijn wij op basis van de intentieverklaring gebonden?" was zijn antwoord:

- *Op basis van de intentieverklaring kan Muiden nee zeggen. De gemeente Muiden heeft echter wel de plicht om sanering van het terrein mogelijk te maken door ontwikkeling van woningbouw aanvullend op de reeds mogelijke woningbouw op de weilanden.*
- *Nadeel van nee zeggen is gelegen in de dan te verwachten loskoppeling van de woningbouw op de weilanden waarbij verplaatsing van de sportvelden dan een feit zal zijn, het handhaven van de volkstuinen lastig zal zijn en de provincie met een aanwijzing zal komen van minimaal 5.000 woningen.*
- *En dat terwijl er met 1.350 woningen en de intenties die tussen partijen nu op papier zijn gezet een woningbouwontwikkeling in gang kan worden gezet van hoge kwaliteit.*

Op de vraag (VIB): "Bent u bereid de onderhandelingen weer te openen indien aangetoond wordt dat er ook met een kleiner bouwvolume de begroting kostendekkend kan zijn?" was zijn antwoord:

Ik zou daartoe bereid zijn als ik dit een kans van slagen gaf. Dit is echter niet hetgeen het college u adviseert. Indien dit al aangetoond kan worden dan zal dit de nodige tijd in beslag nemen. Daarnaast heeft de provincie reeds met het inzetten van de MER en de streekplanuitwerking aangegeven niet akkoord te gaan met verdere vertraging van dit proces.

GS formuleert het in een brief van aan PS van 4 maart 2005 (kenmerk 2005-7569) als volgt: *Wij hebben ons waar nodig ingezet voor en aangedrongen op een oplossing die recht doet aan alle betrokken partijen. In lijn met eerdere standpunten hebben wij daarbij aangegeven dat wij, bij het niet kunnen bereiken van een oplossing, een streekplanuitwerking met de oorspronkelijk taakstelling van 5000 woningen op zullen stellen en daarna zonodig tot aanwijzing over zullen gaan.*