

Open Begrotingen Ontwikkeling KNSF-terrein

Samenvatting

Op 9 december 2003 presenteerde Freek de Jong van het bureau Arcadis de begroting van KNSF-vastgoed inzake 'sanering en herontwikkeling Kruitfabriek te Muiden'. Daarnaast publiceerde ditzelfde bureau reeds op 3 april 2003 een samenvatting van deze begroting. De volgende uiteenzetting is een synthese van deze twee openbare stukken informatie, en leert u hoe de verschillende kosten voor ontmanteling en herontwikkeling door KNSF werden ingeschat. Omdat KNSF zegt te verwachten slechts een bescheiden winst te maken weet u daarmee meteen wat er zo ongeveer aan opbrengsten verwacht wordt. Op grond van deze door Arcadis verstrekte informatie weten we dat de kosten op ca. 240 M€ (240 miljoen euro) geschat worden. Als er uitgegaan wordt van een bescheiden winst (van 10 M€ tot 20 M€, dus 4 tot 8%), kan de opbrengst op 250-260 M€ geschat worden.

Vervolgens maken wij gebruik van gezond verstand en de samenvatting van de toetsingsrapportage contra-expertise door het bureau Oranjewoud (16 juni 2003) om de werkelijke kosten te schatten. Deze blijken dan slechts ongeveer de helft te zijn van de door KNSF opgevoerde kosten. Aan de opbrengstenkant valt weinig aan te merken: met het gangbare percentage van de geschatte VON-waarde van het geplande bouwvolume bedraagt de opbrengst ook ca. 260 M€. De enige opmerking die we hier willen maken is dat dit 'gangbare percentage' een voor Muiden relatieve lage grondopbrengst oplevert. Zelfs met deze pessimistische schatting valt de winst van KNSF tenminste 100 M€ hoger uit dan zij beweert.

Met het bovenstaande wordt de bewering van de PvdA-Muiden dat ongeveer een kwart van het geplande bouwvolume meer dan voldoende zou zijn om de kosten van bedrijfsbeëindiging en sanering te dekken wel heel plausibel. Ook dit is doorgerekend, en blijkt juist te zijn.

Muideninfo vindt het logisch en accepteert dat een ondernemer probeert zo veel mogelijk winst te maken. Maar wanneer de door u gekozen overheden meewerken aan het realiseren van een dergelijke excessieve winst bij een ruimtelijke ontwikkeling vindt Muideninfo wél dat u dat moet weten. En de alternatieven moet kennen. Wij proberen immers de kwaliteit van de politieke besluitvorming in Muiden te verbeteren. KNSF en Provincie (GS) doen er goed aan, om uit de ontstane patstelling te komen, te erkennen dat er geen maatschappelijke reden is om 1700 woningen en 10 HA kantoor als randvoorwaarde te beschouwen.

Conclusies:

- De totale kosten van ontmanteling en herontwikkeling bedragen volgens onze contra-expertise geen 240 M€ zoals KNSF opgeeft maar slechts de helft daarvan.
- De door KNSF verwachte opbrengst van 250-260 M€ is zeer wel mogelijk. In dat geval bedraagt de winst 130 - 140 M€
- Rekening houdend met het optreden van effecten die deze winst negatief beïnvloeden kan veilig geconcludeerd worden dat dit project niet alleen kostendekkend of bescheiden winstgevend is - zoals provincie, gemeente en KNSF ons willen doen geloven - maar daarboven minstens 100 M€ voor de enige aandeelhouder van KNSF oplevert.
- Kostendekkende bedrijfsbeëindiging en sanering, en een leuk winstje, is reeds mogelijk bij 500 woningen en 25.000 m² kantoor. De bouwopgave die de KNSF voorstelt en provincie en gemeentebestuur accepteerde leidt tot excessieve winst.

J. Bovenlander

Muiden - 4 september 2004 - © GRID Consult - Muideninfo

Hoofdstuk 1 : De KNSF-begroting.

Dit hoofdstuk is een samenvatting van de openbare toelichting op de 'Open Begroting' van KNSF door Arcadis op 9 december 2003 in 'de Kazerne'.

Aan de kostenkant worden er twee fasen onderscheiden:

Fase 1 : ontmanteling, en

Fase 2 : herontwikkeling

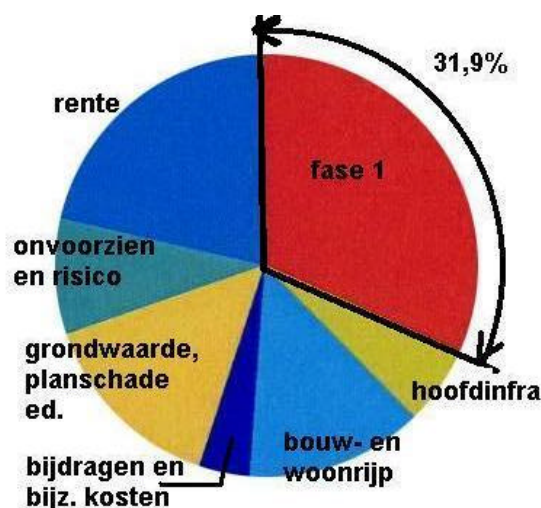
Op 9 december 2003 presenteerde Arcadis de kosten van Fase 1. Deze zouden totaal 76,5 M€ bedragen, te weten 9,5 M€ voor de beëindiging bedrijfsactiviteiten, veiligheidsmaatregelen, 3 jr bewaking, exploitatiekosten, leges en beheer, 23,5 M€ voor de sanering ondergrond, en 43,5 M€ voor de sanering bovengrond.

De twee laatste posten werden onderverdeeld in:

sanering bovengronds:			
voorbereiding:	1%	€	235.000
inspecties:	5%	€	1.175.000
decontaminatie	9%	€	2.115.000
asbestsanering:	2%	€	470.000
amoveren opstallen	76%	€	17.860.000
verwijderen groen/herplaatsen	7%	€	1.645.000
	100%		€23.500.000
sanering ondergronds:			
explosieven	20%	€	8.700.000
ondergrondse constructies	13%	€	5.655.000
asbest	2%	€	870.000
slib	4%	€	1.740.000
grond en water	12%	€	5.220.000
wegen en riolering	30%	€	13.050.000
veiligheid, overige	19%	€	8.265.000
	100%		€43.500.000

Vervolgens presenteerde Arcadis een 'taartdiagram' met een onderverdeling van de totale kosten. Daaruit blijkt dat fase 1 daarvan 31,9% bedraagt.

Dus bedragen de totale kosten $(100/31,9) \times 76,5$ M€, ergo ca. 240 M€.



bron: presentatie Arcadis 9-dec-2003

Verder valt uit dit zelfde taartdiagram op de zelfde wijze de verdere verdeling van de kosten van herontwikkeling op te maken (we hebben het diagram gescand en ingelezen in een professioneel tekenprogramma. Daarmee is nauwkeurig bepaald welk percentage de verschillende sectoren beslaan):

Kosten ontmanteling en herontwikkeling			
fase 1:	31,9%	€ 76.500.000	
dus: fase 2:		€163.200.000	
waarvan:			
hoofdinfrastructuur	5,9%	€ 14.100.000	(wo verbinding naar A1, bruggen, ontsluiting haven, langzaam verkeer ontsluitingen)
bouw- en woonrijp maken	13,6%	€ 32.600.000	
bijdragen en bijzondere kosten	3,8%	€ 9.100.000	(Bijvoorbeeld een school)
grondwaarde, planschade	14,8%	€ 35.500.000	de grondwaarde is €21.000.000, planschade dus ca €14.500.000 ...?
onvoorzien en risico	8,8%	€ 21.100.000	
rente	21,2%	€ 50.800.000	
totale kosten	100,0%	€240.000.000	afgerond

Aan de opbrengstenkant gaan we uit van een gecalculeerde bescheiden winst van 4-8%. Daarmede bedragen de opbrengsten 250 tot 260 M€. De te bebouwen oppervlakte is 358.000 m². De vierkante meter prijs bedraagt daarmee ongeveer € 700 per m².

Deze berekening is niet anders dan een samenvatting van de door KNSF verstrekte gegevens. Wat KNSF betreft moeten zij dus als betrouwbaar worden opvat. Wat ons betreft echter niet. Lees verder...

Hoofdstuk 2 : Onze contra-expertise

Aan de kostenkant valt wel het één en ander aan- en op te merken:

Fase 1, ontmanteling:

KNSF voert voor beëindiging bedrijfsactiviteiten, veiligheidsmaatregelen, 3 jr bewaking, exploitatiekosten, leges en beheer € 9.500.000 op. Deze post lijkt ons bijzonder hoog, maar we zullen niet op alle slakken zout leggen.

Wat betreft de sanering bovengronds menen we enige punten te moeten aanpassen: Voor de voorbereiding nemen we de € 200.000 van KNSF over, voor inspecties lijkt de opgevoerde 1,1 M€ (1,1 miljoen euro) ruimschoots voldoende.

Wat betreft het ontgiften bedrijfsruimten en procesinstallaties merken wij op dat deze schoon opgeleverd werden, een relatief bescheiden bedrag van € 200.000 in plaats van de ruim twee miljoen euro uit de KNSF-begroting is dan al veel.

Volgens de contra-expertise van Oranjewoud werd de asbest sanering te laag ingeschat. We hebben deze dan ook verhoogd naar 2 M€. Daarentegen was volgens dezelfde contra-expertise het 'amoveren' (slopen) van de opstallen véél te hoog ingeschat. Deze post hebben we verlaagd van 17,9 M€ naar 12 M€. Voor het verwijderen en herplaatsen van groen hebben we de ca. 1,5 M€ aangehouden. Daarmee komt het geheel van de sanering bovengronds op 17 M€ in plaats van 23,5 M€.

Nog sterkere aanpassingen zijn geboden bij de sanering ondergronds:

Geven we met 8 M€ voor het opruimen van de explosieven KNSF nog het voordeel van de twijfel, bijna 6 M€ voor het verwijderen van fundaties, tanks en wortels is wel heel erg veel. Daarvoor geldt hetzelfde als voor het 'amoveren van opstallen' en we verlagen deze post naar 4 M€. Voor de asbestsanering gaan we uit van 1 M€ (=meer dan KNSF).

Deskundigen toonden op muideninfo aan dat de verontreiniging van het terrein sterk overdreven werd. In totaliteit rekent KNSF maar liefst 26,5 M€ voor de sanering. Wij denken dat 7,5 M€ al meer dan genoeg zal zijn. (bijvoorbeeld: slib 0,5 M€, grond en water 3 M€, wegen en riolering 4 M€).

De post 'veiligheid en overige' van ruim 8 M€ kan naar verhouding verlaagd worden en komt op 5 M€. Daarmee komt het geheel van de sanering ondergronds op 25,5 M€ in plaats van 43,5 M€.

Het geheel van fase 1 komt dus op (hoogstens) 52 M€ in plaats van 76,5 M€.

fase 1: Ontmanteling en sanering, totaal			
waarvan:			
bedrijfsbeëindiging en beheer:			€ 9.500.000
sanering bovengronds:			€ 17.000.000
	voorbereiding:	€	200.000
	inspecties:	€	1.100.000
	decontaminatie	€	200.000
	asbestsanering:	€	2.000.000
	amoveren opstallen	€	12.000.000
	verwijderen groen/herplaatsen	€	1.500.000
sanering ondergronds:			€ 25.500.000
	explosieven	€	8.000.000
	ondergrondse constructies	€	4.000.000
	asbest	€	1.000.000
	Slib, grond en water, wegen en riolering	€	7.500.000
	veiligheid, overige	€	5.000.000
	Totaal		€ 52.000.000

Fase 2, herontwikkeling:

KNSF rekent ruim 14 M€ voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur en 32 M€ voor het bouw- en woonrijp maken. Dat is bijzonder ruim gerekend, voor de infrastructuur van een dergelijk project zou 9 M€ voldoende moeten zijn. Met het bouw- en woonrijp maken van dit moerasgebied zou 32 M€ gemoeid zijn. Gezien de ongeschiktheid van het gebied voor woningbouw accepteren we deze opgave.

Bijdragen en bijzondere kosten schat KNSF op ruim 9 M€. Het is onduidelijk wat men zich hierbij voor moet stellen, maar 9 M€ voor een school lijkt nogal ruim. Het lijkt verstandig deze post naar 5 M€ terug te brengen.

Voor grondwaarde en planschade calculeert KNSF 35,5 M€

De post "grondwaarde" hoort hier helemaal niet thuis, de grondwaarde is een opbrengst en geen kostenpost. Dat KNSF zich alvast, vooruitlopend op dit project, een boekwinst van 21 M€ op de grond toerekent staat hier buiten. (opgave van dr. R.L.Visser, directievoorzitter en enige aandeelhouder KNSF, komt neer op €30 per m² voor 70 HA.)

De resterende 14,5 M€ voor planschade en dergelijke is een hele troost voor de bewoners die deze schade gaan lijden, maar volstrekt onwaarschijnlijk en onlogisch gezien de juist de vóórdelen voor het woonklimaat in Muiden waarover de projectontwikkelaar spreekt. We zullen deze post terugbrengen naar 2 M€, die resteert wanneer men zich inspant om planschade zoveel mogelijk te voorkomen. Bij elkaar zijn de genoemde posten nu 48 M€.

De volgende post onvoorzien en risico bedraagt ruim 21M€, dus 44% van deze begroting. Dat is natuurlijk volstrekt onrealistisch, we houden 10% aan, dus 4,8 M€. Daarmee komt het totaal van de begroting voor de herontwikkeling op 52,8 M€.

Daarbij komen nog de rentelasten. Deze werden door KNSF geschat op bijna 51 M€ op een begroting voor fase 1 én 2 van (excl deze rente) 189 M€. Het gehanteerde rentepercentage was 10%. Als we dat tot de helft terug brengen (5%) en ook in aanmerking nemen dat de reële projectkosten slechts 104,8 M€ zijn, komen we op 14 M€ in plaats van 51 M€ uit. Totaal voor de herontwikkeling: hoogstens 66,8 M€. In tabel:

herontwikkeling	
hoofdinfrastructuur	€ 9.000.000
bouw- en woonrijp maken	€ 32.000.000
bijdragen en bijzondere kosten	€ 5.000.000
grondwaarde, planschade	€ 2.000.000
onvoorzien en risico	€ 4.800.000
rente	€ 14.000.000
totale kosten	€ 66.800.000

De totale kosten van ontmanteling en herontwikkeling bedragen volgens deze contra-expertise dus geen 240 M€ maar slechts hoogstens 118,8 M€. Minder dan de helft dus.

De opbrengsten:

Bij het berekenen van de grondopbrengst hanteren planologen een percentage van de geschatte VON-prijs van de woningen en kantoren. Dit percentage bedraagt in de regio 25-40%, zodat voor deze unieke locatie 30% zeker niet te veel is. Voor de kantoren gaan we uit van een huuropbrengst van 250€/m²/jr. (wordt betaald in de regio), zodat de gekapitaliseerde VON-waarde 3125 €/m² is bij een rendement van 8%. Voor de uit te geven percelen is uitgegaan van de kostprijs zoals gepresenteerd door Arcadis (€700/m²). Voor de huizen zijn de nu gangbare VON-waarden genomen. Dit levert het volgende resultaat:

Opbrengsten:							
bouwprogramma bestaat uit:	aantal	Oppervl.	marktprijs/m2	von-waarde(exbtw)	opbrengst	grondexploitatie	
kantoren	1	100.000	€ 3.125	€ 312.500.000	30%	€ 93.750.000	
appartementen, kleine woningen	323			€ 200.000	30%	€ 19.380.000	
koop appartementen	542			€ 280.000	30%	€ 45.528.000	
herenhuizen koop	444			€ 300.000	30%	€ 39.960.000	
2/1 kap koop	253			€ 380.000	30%	€ 28.842.000	
kavel	86	400	€ 700	€ 280.000	100%	€ 24.080.000	
kavel	46	700	€ 700	€ 490.000	100%	€ 22.540.000	
	1695				totaal	€ 274.080.000	
					kosten	€ 118.800.000	
					winst	€ 155.280.000	

U ziet dat de door KNSF verwachte opbrengst van 250-260 M€ zeer wel mogelijk is. In dat geval bedraagt de winst 130 - 140 M€.

Voorzichtigheidshalve valt 250 M€ opbrengst aan te houden, waarbij de winst de helft hiervan bedraagt. Hierover vallen nog een aantal opmerkingen te maken:

- Er is geen rekening gehouden met inflatie of rentelasten. Aan de kostenkant zijn die immers al verrekend, aan de opbrengstenkant zijn de toekomstige VON-waarden hoger door inflatie, hetgeen mogelijk de rentelasten compenseert. Als men deze toch wil rekenen is 280 M€ opbrengst in plaats van 250 M€ reëel, met een rentelast van enige tientallen M€, zodat het resultaat uiteindelijk toch hetzelfde wordt.
- De bovenstaande VON-waarden zijn uit de huidige markt afkomstig. Als het terrein in vlot tempo vol gebouwd worden, zal dit de markt bederven, en zullen de opbrengsten afnemen. De huidige markt verdraagt zeker niet meer dan 75 tot 50 woningen per jaar (75 om achterstand in te lopen, daarna 50).
- Het vlot volbouwen van het terrein heeft uiteraard een marktbedervend effect op het huidige woningbestand in Muiden. De huidige woningbezitters zullen slechter hun huis kwijt kunnen, tegen lagere prijzen. Het snel uitvoeren van dit project zou wel eens een negatief effect kunnen hebben op de totale waarde van het Muidens onroerend goed, en de huidige inwoners duperen.

Conclusie:

Rekening houdend met het enigszins optreden van bovenstaande effecten kan veilig geconcludeerd worden dat dit project niet alleen kostendekkend of bescheiden winstgevend is - zoals provincie, gemeente en KNSF ons willen doen geloven - maar daarboven minstens 100 M€ voor de enige aandeelhouder van KNSF oplevert.

In het bovenstaande is alleen sprake van de grondexploitatie door KNSF. Zij bouwt dus niet zelf de woningen. Dat lijkt logisch want de heer Visser is investeerder, geen bouwer. Hij koopt bedrijven (kruitfabriek), lapt ze op of geeft ze een andere bestemming en verkoopt ze weer met zo weinig mogelijk risico en zo veel mogelijk winst. Mocht KNSF toch gaan bouwen dan is de gangbare winst daarop nog eens 10% van de totale VON-waarde van het gebouwde gedeelte, of wel zo'n 70 M€.

Hoofdstuk 3: De calculatie voor 500 woningen:

Wij zullen het vorige hoofdstuk nu eens narekenen voor een bouwopgave van 500 woningen en 25.000 m² kantoren:

Fase 1, ontmanteling, 500 woningen:

We passen de post voor beëindiging bedrijfsactiviteiten, veiligheidsmaatregelen, 3 jr bewaking, exploitatiekosten, leges en beheer van 9.5 M€ weer niet aan.

Ook wat betreft de sanering bovengronds maken we geen gebruik van mogelijk te verwachten schaalvoordelen en handhaven we de 17 M€ uit het vorige hoofdstuk. Deze schaalvoordelen zijn wél te behalen bij de sanering ondergronds. De aanpassing zal tenminste een besparing van 2 M€ opleveren, waarmee de sanering van slib, grond en water, wegen en riolering naar 5,5 M€ gaat in plaats van 7,5 M€. Omdat wanneer in het eigenlijke Kruitbos niet gebouwd wordt er wellicht niet of nauwelijks gesaneerd hoeft te worden is dit mogelijk ook al veel. De post 'veiligheid en overige' passen we niet aan. Daarmee valt de sanering ondergronds 2 M€ goedkoper uit, en komt op 23,5 M€. Omdat afgezien is van het neerwaarts bijstellen van enige posten, is dit beslist aan de hoge kant.

Het geheel van fase 1 komt dus op (hoogstens) 50 M€

fase 1: Ontmanteling en sanering	
bedrijfsbeëindiging en beheer:	€ 9.500.000
sanering bovengronds:	€ 17.000.000
voorbereiding:	€ 200.000
inspecties:	€ 1.100.000
decontaminatie	€ 200.000
asbestsanering:	€ 2.000.000
amoveren opstallen	€ 12.000.000
verwijderen groen/herplaatsen	€ 1.500.000
sanering ondergronds:	€ 23.500.000
explosieven	€ 8.000.000
ondergrondse constructies	€ 4.000.000
asbest	€ 1.000.000
slib, grond en water, wegen en riolering	€ 5.500.000
	€ 2.000.000
	€ 3.000.000
veiligheid, overige	€ 5.000.000
	Totaal hoogstens: €50.000.000

Fase 2, herontwikkeling, 500 woningen:

We rekenden 9 M€ voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur en 32 M€ voor het bouw- en woonrijp maken. Met ongeveer een kwart van de bouwopgave zou 5 M€ voor de hoofdinfrastructuur ruim voldoende moeten zijn. Voor het bouw- en woonrijp maken zou 8 M€ voldoende moeten zijn. De bouwopgave is immers ongeveer een kwart, waarvoor we de meest gunstige locatie in het gebied kunnen kiezen (bijvoorbeeld de Rietpolder).

Bijdragen en bijzondere kosten waren 5 M€ voor 1700 woningen. Dat wordt natuurlijk minder. 3 M€ lijkt al bijzonder ruim voor 500 woningen.

Voor grondwaarde en planschade rekenen we helemaal niets. Zoals betoogt hoort de grondwaardepost hier helemaal niet thuis, de planschade is nihil met dit aangepaste plan.

Bij elkaar zijn de genoemde posten nu 16 M€.

Voor de volgende post onvoorzien en risico houden weer 10% aan, dus 1,6 M€. Daarmee komt het totaal van de begroting voor de herontwikkeling op 17,6 M€.

Daarbij komen nog de rentelasten. Met de zelfde redering uit het vorige hoofdstuk (5% van 67,6 M€ i.p.v. 10% van 189 M€) bedragen deze 9 M€. Totaal voor de herontwikkeling: 26,6 M€. In tabel:

Fase 2, herontwikkeling	
hoofdinfrastructuur	€ 5.000.000
bouw- en woonrijp maken	€ 8.000.000
bijdragen en bijzondere kosten	€ 3.000.000
grondwaarde, planschade	€ -
onvoorzien en risico	€ 1.600.000
rente	€ 9.000.000
totale kosten	€26.600.000

De totale kosten van ontmanteling en herontwikkeling bedragen volgens deze contra-expertise bij 500 woningen dus hoogstens 76,6 M€

De opbrengsten:

Bij het berekenen van de grondopbrengst hanteren we weer 30% van de geschatte VON-prijs van de woningen en kantoren en gaan we voor de kantoren weer uit van een huuropbrengst van 250€/m²/jr. zodat de gekapitaliseerde VON-waarde 3125 €/m² is bij een rendement van 8%. Voor de uit te geven percelen is weer uitgegaan van de kostprijs zoals gepresenteerd door Arcadis (€700/m²). Voor de huizen zijn ook weer de nu gangbare VON-waarden genomen. Dit levert het volgende resultaat:

Opbrengsten:						
bouwprogramma bestaat uit:	aantal	marktprijs/m ²	von-waarde(exbtw)	opbrengst	grondexploitatie	
kantoren	1	25.000	€ 3.125	€ 78.125.000	30%	€ 23.437.500
appartementen e.d.	100			€ 200.000	30%	€ 6.000.000
koop appartementen	150			€ 280.000	30%	€ 12.600.000
herenhuizen koop	150			€ 300.000	30%	€ 13.500.000
2/1 kap koop	50			€ 380.000	30%	€ 5.700.000
kavel	30	400	€ 700	€ 280.000	100%	€ 8.400.000
kavel	20	700	€ 700	€ 490.000	100%	€ 9.800.000
	501				totaal	€79.437.500
grondopbrengst (verkoop 47 HA)						€14.100.000
						kosten hoogstens €76.600.000
						winst minstens €16.937.500

U ziet hier een post 'grondopbrengst'. Deze verdient enige toelichting: voor het uitvoeren van dit bouwprogramma is een bebouwde oppervlakte van 23 HA nodig (zie tabel).

berekening opp benut gebied:	oppervlakte	aantal	totaal
Kantoren, fsi=1	25.000	1	25.000
appartementen, kleine woningen	80	100	8.000
koop appartementen	120	150	18.000
herenhuizen koop	170	150	25.500
2/1 kap koop	275	50	13.750
kavel	400	30	12.000
kavel	700	20	14.000
uit te geven:		m ²	116.250
infrastructuur,groen,water evenveel, dus		totaal	232.500

Van de 70 HA moet dus 47 HA een andere bestemming krijgen. Deze wordt verkocht voor de prijs van 30 €/m² die KNSF hanteert. Deze opstelling leidt tot een winst van minstens 17 M€

- De opmerkingen uit het vorige hoofdstuk doen hier in sterk verminderde mate opgeld, zodat deze winst in orde van grootte gerealiseerd zal worden. Ook hier geldt dat de bouwexploitatie tot extra inkomsten zal leiden, met een extra winst van ca. 20 M€

Conclusie:

Kostendekkende bedrijfsbeëindiging en sanering, en een leuk winstje, is reeds mogelijk bij 500 woningen en 25.000 m² kantoor. De bouwopgave die de KNSF voorstelt en provincie en gemeentebestuur accepteerde leidt tot excessieve winst.