

Veel van de andere insprekers zullen u vertellen over de grote waarde die het Oude Tempel bos heeft voor de inwoners van Soesterberg en het effect op het klimaat voor alle inwoners van Utrecht en ook Nederland. Het project Hart van de Heuvelrug is bijna 20 jaar geleden begonnen met hele goede intenties. Het versterken en aaneensluiten van natuurgebieden. Hoe wrang is het dat we nu praten over het kappen van een uniek bos in Nederland om daar woningen neer te zetten.

Door mismanagement van het project in het verleden moest er nog een melkkoe gevonden worden om de ontstane tekorten te kunnen dekken en dat is de Oude Tempel geworden. Laten we er alstublieft geen doekjes om winden. Het Hart van de Heuvelrug project is nooit bedoeld om het woningtekort terug te dringen. Dat argument wordt er soms bij gesleept vanwege de grote weerstand tegen het kappen van dit unieke bos. Het bebouwen van de Oude Tempel vindt zijn oorsprong in geld verdienen en niets anders.

Dus ik zal het niet met u hebben over de emotionele of klimaatwaarde van het bos. Ik begrijp dat het óók uw taak is om voor een gezonde financiële huishouding te zorgen. Daarom wil ik het met u hebben over uw portemonnee. Een onderwerp wat u zeker zal aanspreken.

Vanavond staat de Mastergrex Hart van de Heuvelrug op de agenda. De grex van het totale project Hart van de Heuvelrug is negatief blijkt uit de agendastukken, maar wordt nog gedempt door een verwacht positief resultaat op de Oude Tempel.

Maar, ik zal u een realistisch beeld schetsen van de financiële effecten van de bebouwing van de Oude Tempel. In plaats van de beoogde winst van ca. 6,5 miljoen euro is de kans zeer groot dat het een verliesgevend project wordt. Ik zal u laten zien dat de grex die u heeft gekregen een veel te positief beeld schets van de opbrengst van de Oude Tempel.

Ondanks dat de Raad van State het bestemmingsplan onherroepelijk heeft verklaard is er geen vrijbrief om maximaal 300 woningen te bouwen. Er zijn veel restricties aan wat, waar en vooral hoe er gebouwd mag worden. Dit alles tezamen zorgt ervoor dat er veel minder woningen gebouwd kunnen worden omdat er minder grond voor verkoop in aanmerking komt, bovendien zullen de bouwrijp maakkosten en de bouwkosten fors stijgen.

De cijfers die ik gebruik komen uit het jaarverslag over 2022 van de gemeente Soest. De opbrengst is t.o.v. het jaar daarvoor met ca. 0,7 miljoen gedaald. Dit komt door een kostenstijging van het bouwrijp maken van 16% (1,7 miljoen) welke gezien de kostenstijgingen van de afgelopen periode reëel is.

De door het project geschatte grondopbrengst is nu 26,8 miljoen, een stijging van 13% t.o.v. de grex in de begroting van 2022. Dus ondanks dat de bouwkosten met 16% zijn gestegen verwacht HvdH toch een stijging van de grondprijs met 13%.

De gemiddelde prijsstijging in Soest voor 2022 was 6%, voor nieuwbouwwoningen is deze nog lager. Op deze manier krijg je elke grex ogenschijnlijk positief.

Als de bouwrijp maak kosten met 16% stijgen lijkt het aannemelijk dat ook de bouwkosten voor de projectontwikkelaar stijgen met ca. 16%. Uit een rapport van de Rabobank van augustus 2022, net zoals uit een artikel in het financiële dagblad van 19 november blijkt dat het stijgen van de bouwkosten niet meer 1 op 1 verrekend kan worden in de verkoopprijs van de woningen. Bovendien verwacht de DNB een daling van 6% van de huizenprijzen. Dus zal de grondprijs zakken en niet stijgen.

De realiteit ziet er anders uit. Kosten, waaronder bouwkosten zijn fors gestegen, de verkoopprijzen van woningen zijn aan het dalen en projectontwikkelaars stoppen massaal met nieuwbouwprojecten omdat er te weinig kopers zijn, voornamelijk door de gestegen hypotheekrente.

Als we deze ontwikkelingen loslaten op de grex van de Oude Tempel komen we uit op een hele andere opbrengst. Mijn rekenvoorbeeld is ook ontleend aan het rapport van de Rabobank van augustus 2022. In de bouwwereld is het zo dat de grondprijs de resultante is van de verkoopprijs minus de bouwkosten. In het rapport staat een rekenvoorbeeld met een woning met een verkoopprijs van 300.000, de bouwkosten daarvan zijn 200.000 en er resteert dus een grondprijs 100.000. Voor een goed vergelijk ga ik uit van een stijging van de verkoopprijs in 2022 van 6% dus 318.000. De bouwkosten stijgen met 16% zoals de grex zelf aangeeft (232.000) en de verkoopprijs daalt met 5% (302.000). De grondprijs daalt dan van 100.000 naar 70.000. Een daling met 30% in plaats van een stijging van 13%!

Een daling van 30% op de grondwaarde van de Oude Tempel, volgens de grex 26,8 miljoen, levert dan nog geen 19 miljoen op. Dit terwijl de kosten nu al op 20,5 miljoen ingeschat worden in de grex. (8,5 miljoen al uitgegeven plus nog 12 miljoen uit te geven).

Zelfs bij deze conservatieve schatting van de prijsontwikkelingen en nog niet kijkend naar toekomstige prijseffecten gaat de bebouwing van de Oude Tempel geld kosten in plaats van opleveren. Dus geen rood voor groen, maar rode cijfers voor een groen project.

Dit was mijn verhaal totdat ik vorige week een bericht kreeg van het Europees Hof van de Rechten van de Mens. Het bezwaar wat ik samen met dhr. De Kuijer heb ingediend over het bebouwen van de Oude Tempel is door het EHRM in behandeling genomen. Dit betekent niet dat hier meteen een opschortende werking van uitgaat, maar we zullen snel naar de voorzieningenrechter stappen om te laten verbieden dat er onherstelbare schade aan de Oude Tempel veroorzaakt wordt voordat er een uitspraak is van het EHRM. U zult begrijpen dat dit tot forse vertraging zal leiden bij de uitvoering van het project, maar ook een forste toename van de kosten. De grex zal nog veel slechter worden dan dat ik net al geschetst heb.

Hopelijk hoeft het niet zo ver te komen en neemt u een verstandig besluit. Niet voortborduren op een besluit wat bijna 20 jaar geleden genomen is, een besluit wat gebaseerd op hier en nu. Stop met dit deelproject van de Hart van de Heuvelrug.

Als u zich afvraagt of dit niet zonde is van de reeds gedane investeringen, dan is het antwoord het grootste gedeelte van de reeds gedane uitgaven is de aankoop van de grond. Deze kan op de balans van gemeente Soest komen te staan, zodat dit geen verlies voor het Hart van de Heuvelrug project betekent.

Om toch nog een positief resultaat voor het gehele Hart van de Heuvelrug project te krijgen adviseer ik om de Oude Tempel niet te bebouwen en Kamp van Zeist op zijn minst gedeeltelijk niet terug te geven aan de natuur. Wat een verspilling zou het zijn om alles wat voor het AZC is opgetuigd na een aantal jaar weer teniet te doen en wat een prachtige locatie voor starterswoningen zou dit zijn.