



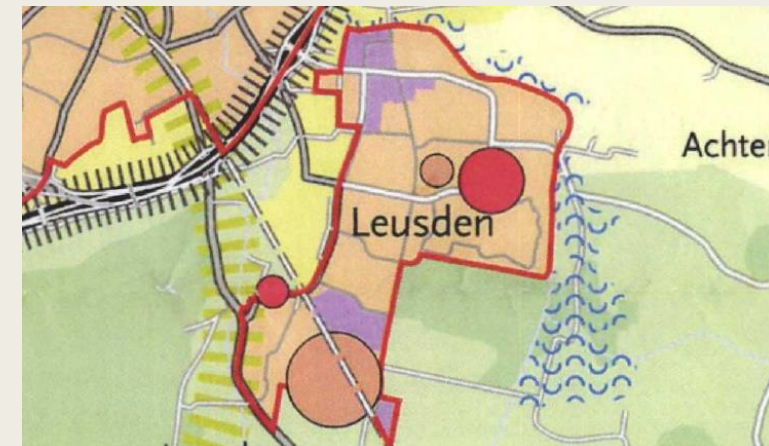
GRONDSPECULATIE

Tabaksteeg anno 2017



Overeenkomst Langesteeg en Tabaksteeg

- Er mocht en mag niet gebouwd worden
 - *Langesteeg: Raad van State, 1 December 2010*
 - *Tabaksteeg:*
 - Vigerend bestemmingsplan 2006
 - Ruimtelijke Agenda Leusden 2016
- Woonvisie Leusden 2012-2022
 - *Versnelling van het bouwprogramma tot 2025*
 - 800 - 1.200 woningen
 - Maar wel alleen binnen de rode contouren



Hoe grondspeculatie werkt



Inkoop weide grond € 6

Bouwrijp maken € 100

Verkoop € 630

Winst € 525



Tabaksteeg Zuid – elke meter meer is $\frac{1}{2}$ miljoen extra voor Heijmans

Let op!

De gele slang is al in het weiland gezien

- Veel lobbywerk en mooie verhalen over groen ontwikkeling eco enzo
 - *In 2009 mochten we 30% meer betalen vanwege het blijvende groen ...*
- Bottom line
 - *Heijmans verkoopt zijn positie in de Langesteeg na 15 jaar* 2.50 miljoen +
 - *Koopt 2.5 hectare, 25.000 m² weidegrond* 0.16 miljoen -
 - *Maakt kosten voor ontwikkeling* 2.50 miljoen -
 - *Verkoopt ± 25.000 m² bouwgrond* 15,80 miljoen +
 - *Bouwt 28 villa's (projectontwikkelingsresultaat)* 4.62 miljoen +
 - *Veroorzaakt planschade op de Tabaksteeg* 4.97 miljoen -

 - *Verdiert hieraan (67% rendement op investering)* 15,31 miljoen

Oproep tot enquête

- Projectontwikkelaar neemt voor te bouwen in een gebied
 - *Waar het volgens de plannen niet mocht en niet mag*
 - *Waar de gemeente geen belang bij heeft*
 - *En waar nu ineens vreselijke haast mee gemaakt wordt ...*
 - *Waar de projectontwikkelaar 15 miljoen winst gaat maken*
 - *en een dreigbrief naar gemeente bestuurders stuurt 7 april 2014*
- Leg de besluitvorming stil
 - *Onderzoek eerst wat de verplichtingen jegens Heijmans zijn*
 - *Maak dit openbaar en neem pas dan besluiten*

Vragen

- In welke mate bent u zich bewust van het financiële belang van Heijmans?
- Welke afspraken en toezeggingen zijn er aan Heijmans gedaan?
 - *In de afgelopen (raads)periode*
 - *In voorgaande periodes*
 - *Zijn er niet gepubliceerde afspraken met Heijmans en de Gemeente Leusden?*
- Hoe voelt u zich behandeld?
 - *Als u betaalt en investeert in een A locatie die al een paar later gedegradeerd wordt?*
 - *Vanwege het financiële belang van een projectontwikkelaar vastgestelde stukken omzeild worden?*
- Wat had u gedaan?
 - *Met de toezeggingen en beloftes gemeente Leusden en Heijmans (GEM) toen we kochten?*
 - *Bestemmingsplannen en woonvisie gemeente en provincie verdere woningbouw verbieden?*
- Wat voorziet u voor ons als u gaat instemmen met voorgenomen plannen?
 - *U bent de vertegenwoordiger van ons als inwoner van Leusden*
 - *U anders handelt dan u in lange termijn visie vastlegt en waarop wij ons moeten (kunnen) verlaten*

En een woord van dank aan de raad

- Graag wil ik u bedanken voor uw inzet als raadslid van de gemeente Leusden
- Zonder uw inzet hebben we geen bestuur
- Dank u voor de gelegenheid om mijn mening te kunnen geven.

MEER INFORMATIE



Cijferwerk

Grondspeculatie Leusden 2017						Exploitatie Heijmans	
						Inkomsten	Uitgaven
Langesteeg							
Verkoop Heijmans aan De Boom						2,542,000	
Tabaksteeg							
De Boom verkoop aan Heijmans							155,000
	2.5	ha	62,000	155,000			
De Boom verkoop aan Gemeente Leusden							
	5.0	ha	62,000	310,000			
Bouwrijp maken							2,500,000
	25,000	m2	100	2,500,000			
Park maken							
	50,000	m2	100	5,000,000			
Kosten voor Gemeente Leusden						5,310,000	
Verkoop bouwgrond door Heijmans							
	25,000	m2	631	15,775,000	15,775,000		
Bouw huizen door Heijmans							
	28	#	550,000	15,400,000			
Bedrijfsuitoefening en project management 30%							4,620,000
	30%	%		4,620,000	4,620,000		
Planschade							
Gemiddelde aankoopprijs							
	631	€/m2					
Prijzen Leusden							
	458	€/m2	27%				
https://www.leusden.nl/bouwen-en-wonen/woningkavels.html							
Woonkavels aan tabaksteeg							
	16,044	m2					
Waardederving grond							
	173	€/m2	27%	2,775,612			
Bebouwing op deze kavels							
	8,000,000	€					
Waardederving bebouwing							
			27%	2,193,344			
						4,968,956	4,968,956
Realisatie Heijmans						22,937,000	7,623,956
						15,313,044	67%

Woonvisie Leusden 2016-2025

Ruimtelijke Agenda Leusden 2016

- In december 2012 is de Woonvisie Leusden 2012-2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Omdat de situatie op de woningmarkt sinds 2012 behoorlijk is gewijzigd is de visie herijkt. Essentie van de herijkte visie is dat Leusden ruimte geeft aan (nieuwe) initiatieven voor woningbouw. Hiermee wordt een versnelling van het bouwprogramma tot 2025 met een bandbreedte van 800 - 1.200 woningen beoogd. Deze woningbouw vindt plaats binnen de rode contouren. De doelgroepen voor de nieuwe woningen zijn in eerste instantie gezinnen en secundair senioren en een- en tweepersoonshuishoudens. Om de doelgroep hiervoor goed te kunnen huisvesten worden tot 2025 300 sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd.
- Leusden sluit een verdere groei op termijn (periode na 2025) niet uit om een vitale en krachtige gemeente te blijven.
- De gemeente gaat in deze raadsperiode een brede maatschappelijke discussie voeren met de inwoners in Leusden en Achterveld over de toekomst van Leusden. Centraal staat de vraag of het inwonertal van Leusden na 2025 verder moet kunnen doorgroeien tot bijvoorbeeld 35.000 inwoners om zo het voorzieningenniveau in de toekomst te kunnen handhaven en een vitale en krachtige gemeente te blijven.