Technische vragen Jan Kroonsplein

03 maart 2021, MdL

Hieronder volgt de beantwoording van raadslid De Mooij (CDA).

Vraag: *In geval dat het bestaande situatie op het Jans Kroonsplein onveranderd blijft d.w.z. het plein wordt opgeknapt en er komt geen verdere bebouwing en de parkeergarage wordt ook niet gerealiseerd. De vraag is: Wat zou in geschetste geval de hoogte van het verlies voor de gemeente zijn?*

De boekwaarde per 1-1-2021 was ca € 1,65 miljoen, waarvan reeds €1.080.000 als voorziening is opgenomen. Hiernaast zal het plein opgeknapt moeten worden inclusief het verplaatsen van het transformatiehuisje. Op basis van een zeer globale raming zou dit circa € 500.000 bedragen. Vervolgens zullen ook afspraken gemaakt moeten worden met de andere grondeigenaren op welke manier zij verder gaan om te voorkomen dat het een volgende shameplek wordt.

Vraag: *Wat is de taxatiewaarde van de grond waar het hotel gevestigd zou worden? Wanneer heeft deze taxatie plaatsgevonden? Wat is de boekwaarde van de grond?*

Stadskwadraad (Stad2) heeft een second opinion gemaakt op de grondprijs in 2018 op basis van een residuele grondwaarde berekening. Hieronder is in de tabel de samenvatting van de grondwaarde en Stad2 heeft de grond waar het hotel op moet komen getaxeerd op € 1,8 mio.

Onderdeel	Grondewaarde
Woningen	1.965.876
Hotel	1.800.499
Detailhandel	1.434.173
Garage	-2.302.654
Grondwaarde	**2.897.894**

Vraag: *Wat zijn de taxatiewaarden van de grondstukken die de andere partijen inbrengen? Wanneer hebben deze taxaties plaatsgevonden? Wat zijn/worden de aankoopbedragen indien deze gronden worden verworven? Wat wordt/is boekwaarde van de respectievelijke grondstukken?*

Het gebouw van de Vomar is getaxeerd op € 2,4 miljoen, deze taxatie was rond 2015. Deze taxatie was in opdracht van de Vomar, uiteindelijk heeft de gemeente een eerste recht van koop bedongen met een prijs van € 1,2 miljoen, prijspeil 1-1-2015.

De overige eigendommen zijn niet getaxeerd. AGW heeft nu drie winkels en krijgt straks drie winkels voor terug. Hier vindt wel een kasrondje plaats ter waarde van € 700.000: de gemeente koopt de winkels aan, dit bedrag maakt onderdeel uit van het grondbod van de ontwikkelaar en AGW betaalt dit bedrag voor de nieuwe winkels. De heer De Boer brengt zijn parkeergarage in en krijgt daar de nieuwe parkeergarage voor terug waarbij afspraken zijn gemaakt, zoals aangegeven in de vorige beantwoording van de technische vragen.

Voor de gemeente zit er op deze grondstukken geen boekwaarde. Op het moment dat de gemeente de Vomar en de winkels overneemt wordt de boekwaarde met deze bedragen verhoogd. Dit zal pas gebeuren op het moment wanneer er zekerheid is over de ontwikkeling.