# Technische vragen Jan Kroonsplein

3 maart 2021, MdL

Hieronder volgt de beantwoording van de heer Duijndam, raadslid VVD-Noordwijk

*Technische vragen n.a.v. Beeldvormende commissie vergadering over Raadsvoorstel Structuurontwerp en Grondexploitatie Jan Kroonsplein*

*Om een goede keus te kunnen maken in de mogelijke en gewenste opties van het plein, en uiteraard de financiële consequenties daarvan, ontvangt onze fractie graag antwoord op de volgende technische vragen:*

1. *Welke grondwaarde wordt toegekend indien i.p.v. een hotelappartementen complex wordt uitgegaan van een woonappartementen gebouw van 3 lagen + 1 kap ter grootte van ongeveer 22 appartementen, in een marktconforme* prijsklasse, met een grondoppervlak die kleiner is dat van het hotelappartementen complex?*

**Antwoord**: in de toelichting was aangegeven marktconform is middenduur en duur. Uitgangspunt in deze berekening is 50% middenduur en 50% duur.

Nb 1. Dit is dus niet conform de woonvisie. Er zal afdracht aan het fonds sociale woningbouw moeten plaatsvinden. Deze afdracht is niet meegenomen in deze berekening.

Overige uitgangspunten:

- Duur appartement heeft 100 m2 gebruiksoppervlak (GO) waardoor het m2 Bruto Vloer Oppervlak (BVO) op 125 m2 per appartement komt.
- Opbrengst van appartement is € 5.000 per m2 GO, dus per appartement € 500.000 incl btw (€ 413.000 excl btw).
- Geen commerciële ruimte op de begane grond.

| Woningsegment | | VON prijs excl btw | m2 BVO | Grondopbr. per app | Opbrengst |
|---|---|---|---|---|---|
| Middenduur | 11 | 325.000 | 82 | 98.000 | 1.078.000 |
| Duur | 11 | 500.000 | 125 | 131.000 | 1.441.000 |
| **Totaal** | **22** | | | | **2.519.000** |

| | |
|---|---|
| Opbrengst hotelappartementen | 4.690.000 |
| **Verschil (minder opbrengsten)** | **2.171.000** |

De footprint van het gebouw zou ca. 600 m2 bedragen. Het huidige gebouw heeft een footprint van 935 m2.

Nb 2. Wonen op de plint aan een plein zal niet resulteren aan een ‘levendig plein’ waar mensen graag komen.

Nb 3. Wanneer de dure appartementen gemaximaliseerd worden betekent dit een grotere footprint van het gebouw: 650 m2 i.p.v. 600 m2. De grondopbrengst zal ca. € 2.660.000 i.p.v. € 2.519.000.

Nb 4. Op de begane grond waren ook bergingen gepland. Deze hebben nu geen plaats in de berekening.

2. *Welke grondwaarde wordt toegekend indien i.p.v. een hotelappartementen complex wordt uitgegaan van een woonappartementen gebouw van 3 lagen + 1 kap met een plint ruimte voor een centrumfunctie met o.a. horeca?*

**Antwoord**: Bij deze variant is uitgegaan van dezelfde m2 footprint als bij vraag 1, te weten 600 m2. Door de begane grond in te richten met commerciële ruimte zijn er 6 woningen minder mogelijk.
De opbrengsten van de begane grond is ongeveer gelijk aan de kosten, dus de grondopbrengst hiervan is nihil. Dit wordt veroorzaakt doordat naast de commerciële ruimte hier ook de bergingen gesitueerd zijn en de centrumfunctie. Om het risico voor de gemeente te beperken is in de berekening uitgegaan van een lage grondprijs voor deze functies. Bij inschrijvingen van de markt zal hun creativiteit hier de grondopbrengst bepalen, die ten gunste komt aan de gemeente.

| Woningsegment | | VON prijs excl btw | m2 BVO | Grondopbr. per app | Opbrengst |
|---|---|---|---|---|---|
| Middenduur | 8 | 325.000 | 82 | 98.000 | 784.000 |
| Duur | 8 | 500.000 | 125 | 131.000 | 1.048.000 |
| Commerciële plint | | | | | nihil |
| **Totaal** | **16** | | | | **1.832.000** |

| | |
|---|---|
| Opbrengst hotelappartementen | 4.690.000 |
| **Verschil (minder opbrengsten)** | **2.858.000** |

3. *Indien van de appartementen aan de Bomstraat de bovenste laag wordt weggelaten (dus uitgaan van 2 lagen + 1 kap) welke invloed heeft dat op de totale grondwaarde bij bovenstaande vragen?*

**Antwoord**: wanneer bij de Bomstraat 1 laag weg wordt gehaald betekent dit 4 woningen minder hier. In de berekening zijn de woningen niet verder uitgewerkt, immers het is een structuurplan en geen uitwerkingsplan. Deze 4 middeldure woningen hebben een grondopbrengst van in totaal ca. € 390.000. Dus dit betekent een extra tekort van € 390.000.

Hierbij moet wel opgemerkt worden dat in de berekening alleen sociale appartementen en middeldure woningen. In het uiteindelijke ontwerp kan wat meer ruimte zijn waardoor hier iets duurdere woningen zouden kunnen komen. Deze eventuele meeropbrengst zou ten gunste komen van de ontwikkelaar.

4. *Indien de parkeerkelder onder het Jan Kroonsplein* in eigendom van de gemeente blijft en toegerekend wordt aan de appartementen van vraag 1 en 2 welke invloed heeft dat op de grondwaarde?*

**Antwoord**: de parkeerplaatsen in de garage zijn reeds deels vergeven en is meegenomen in de grondopbrengst:

| Opbrengsten | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bijdrage hotelsuites aan parkeren | 52 | stuk | 25.000 | 1.300.000 |
| Bijdrage woningen luxe aan parkeren | 15 | stuk | 20.661 | 309.917 |
| Bijdrage woningen goedkoop aan parkeren | 21 | stuk | 12.000 | 252.000 |
| **Totale opbrengsten** | | | | **1.861.917** |

Het eigendom gaan splitsen zal voor het totaal niet uitmaken, qua opbrengst, maar als de ene partij daardoor minder opbrengsten zal krijgen lijkt het logisch dat deze gecompenseerd wordt. Dus uiteindelijk zal dit niet gunstiger worden voor de gemeente maar het zal wel complexer worden.

5. *In het raadsvoorstel wordt gesproken over compensatie van de parkeeropbrengsten voor de gemeente op het Jan Kroonsplein. Kunt u aangeven hoe dat wordt gecompenseerd?*

**Antwoord**: de gemeente ontvangt als compensatie voor het Jan Kroonsplein € 912.000 voor 76 parkeerplaatsen. Dit is een onderdeel van de totale grondopbrengst.