N O T I T I E intern

Aan	Commissie Ruimte Ontwikkeling en Bereikbaarheid
Van	Wethouder Van Dijk
Datum	13 juli 2023
Kenmerk	230020882
Onderwerp	Toezegging “Horeca-on-top” commissie 11 juli 2023
Kopie aan	-

Geachte voorzitter van de Commissie Ruimte Ontwikkeling en Bereikbaarheid,

Tijdens de Commissie Ruimte Ontwikkeling en Bereikbaarheid van dinsdag 11 juli 2023 is toegezegd dat het college een berekening zal sturen van de extra kosten van een extra opgang voor “Horeca-on-top” in de geplande woontoren en de invloed daarvan op de GREX.

De globale berekening treft u hieronder aan.

Nr.	*Mutatie*	*Consequentie*
1	Huuropbrengsten rooftopbar (contante waarde)	€ 1,20 mln.
2	Bouwkosten rooftopbar	-€ 2,20 mln.
3	Derving opbrengsten verlies oppervlakte wonen	-€ 0,30 mln.
4	10% onzekerheid ivm aannames	-€ 0,13 mln.
5	Totaal consequentie GREX	-€ 1,43 mln.

Hieronder volgt een kwalitatieve toelichting op de punten 1 t/m 5:
1. Hier is de contante waarde van de huurinkomsten over de exploitatieperiode verwerkt.
2. De extra bouwkosten zijn opgebouwd uit: extra entree, rooftopbar, parkeerplaatsen, lift.
3. De derving ontstaat door het woonoppervlakverlies door inpassing van de extra lift op elke verdieping en de horecavoorziening op de bovenste verdieping.
4. Vanwege de globale berekening is hier een post van 10% opgenomen.
5. De negatieve consequentie voor specifiek deze situatie wordt veroorzaakt door de hogere bouwkosten (extra lift, etc.) en lagere opbrengsten (verlies woonoppervlak).

De achterliggende berekeningen van de punten 1 t/m 5 zijn niet in deze memo opgenomen, omdat daardoor geheime informatie uit de grondexploitatie openbaar zou worden gemaakt. Dit zou nadelig zijn voor de economische positie van de gemeente tijdens de tenderfase.

Ik reken erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Piet van Dijk
Wethouder RO, Kust, Mobiliteit, LNL, Omgevingswet en Stadshart