10 mei 2021, MdL

Hieronder volgt de beantwoording van de technische vragen van raadslid Van Dokkum (PvdA) inzake Jan Kroonsplein.

VRAAG 1: *Waaruit bestaan de ca. 1,5 miljoen bijkomende kosten voor de parkeergarage?*

Antwoord: de ca. 1,5 miljoen bijkomende kosten zijn alle kosten naast de bouwkosten.

Bouwkosten		**5.758.200**
Bijkomende kosten		103.094
Adviseurs		705.139
Onvoorzien	5%	328.322
Projectmanagement		241.316
Rente		141.430
Totaal bijkomende kosten		1.519.301
Totale kosten parkeergarage		**7.277.501**

De bijkomende kosten (€103.094) zijn met name de gemeentelijke leges. De adviseurs betreffen o.a. de stedenbouwkundige, architect, constructeur en toezichthouder gedurende de bouwfase. Het projectmanagementkosten zijn apart geraamd en zijn de kosten voor de projectleiding. Tenslotte is er een percentage van 5% voor onvoorziene kosten opgenomen en rentekosten over de bouwkosten.

VRAAG 2: *Wat is de verwachte grondopbrengst die voor het achterste deel van het plan wordt aangehouden in de berekeningen?*

Antwoord: dit zijn de opbrengsten naast de opbrengsten van het gebouw aan de Parallelboulevard (functie hotelappartementen of wonen en detailhandel) en de winkels nieuw voor oud KDVK (179 m2). Het programma waarmee gerekend is:

Winkels overig (322 m2)
Wonen – sociaal (17 stuks)
Wonen – vrije sector (35 stuks)
Wonen – patio woningen (5 stuks)

De grondopbrengst zijn de opbrengsten van dit programma minus de realisatiekosten van dit programma. De totale grondopbrengst hiervan is € 4.800.000.

VRAAG 3: We maken steeds sommen, waarbij de grondopbrengst opweegt tegen gemaakte of te maken kosten, waarbij we dan op een x bedrag negatief uitkomen. Wat is het totale "goed te maken bedrag" voor het Jan Kroonsplein en waar bestaat dat uit?

Antwoord: de 'goed te maken kosten' zijn de reeds gemaakte kosten, oftewel de boekwaarde, en de nog te maken kosten. Dit is in de toelichting van de grondexploitatie opgenomen en op hoofdlijnen zien de bedragen er als volgt uit:

Kosten	
Verwerving	2.161.231
Slopen en saneren	135.889
Bouwrijp maken	431.225
Woonrijp maken	250.870
Plankosten, Voorbereiding en Toe:	799.230
Financiering	0
Planstructureel en onvoorzien	1.546.446
	5.324.891

VRAAG 4: Welke gevolgen heeft het verlopen van de afspraak over de openbare parkeerplekken in de splitsingsovereenkomst in 2024 en worden die ondervangen in een nieuwe overeenkomst? (De 120 plekken in de parkeergarage zouden dan niet meer openbaar hoeven te zijn.)

Antwoord: in de overeenkomst is afgesproken dat deze parkeerplekken tot 01-01-2024 openbaar zijn. Daarna kan de eigenaar bepalen hoe deze parkeerplekken worden gebruikt.

VRAAG 5: De Boer levert een parkeergarage in en krijgt daarvoor een veel grotere garage terug, wat staat daar voor de gemeente tegenover? Draagt De Boer ook bij in de kosten van de bouw van de parkeergarage?

Antwoord: de kosten van de parkeergarage maakt een onderdeel uit van de totale vastgoedexploitatie. De Boer draagt geen bijdrage aan de bouwkosten. De bijdrage van De Boer is als volgt:

- Inbreng 219 parkeerplaatsen, die vrij te exploiteren waren.
- 2 jaar lang geen parkeerinkomsten, hier is ook geen vergoeding voor opgenomen.
- Hij krijgt 284 parkeerplaatsen maar over 158 parkeerplaatsen zijn afspraken gemaakt (zwerfplekken hotel/ woningen en omwonenden waarvoor gereduceerde opbrengsten zijn afgesproken). Hierdoor blijven 126 parkeerplaatsen vrij te exploiteren over.

Ter vergelijking, de gemeente krijgt naast de grondprijs € 912.000 voor haar parkeerplaatsen op het maaiveld.

VRAAG: Wat zijn de gangbare bouwkosten van een parkeergarage per parkeerplek?

Antwoord: gangbare bouwkosten van een parkeerplek is uiteraard erg afhankelijk van de randvoorwaarden, de omvang van de garage, de vorm van de garage (een vierkante bak is uiteraard goedkoper dan een garage met een ingewikkelde vorm) en de garage ten opzicht van de stand van het grondwater. Gangbare bouwkosten van een parkeergarage liggen tussen de € 25.000 en € 50.000, op laag -1. Een laag dieper wordt veel duurder.

VRAAG: Wat is de verhouding open/bebouwd van het voorste en het achterste deel van het plan?

Antwoord: voor de beantwoording van deze vraag is uitgegaan dat het voorste gedeelte betreft vanaf de Parallelboulevard tot en met het plein en het achterste gedeelte is vanaf het plein tot en met de

huidige locatie van de Vomar. In de onderstaande tabel staat de verhouding tussen bebouwing en openbaar gebied.

	Oppervlakte	Bebouwing	% bebouwing
Voorste gedeelte	2.700	935	35%
Achterste gedeelte	3.000	2.244	75%
Totaal	5.700	3.179	56%