

Ontwikkeling Spoorzone

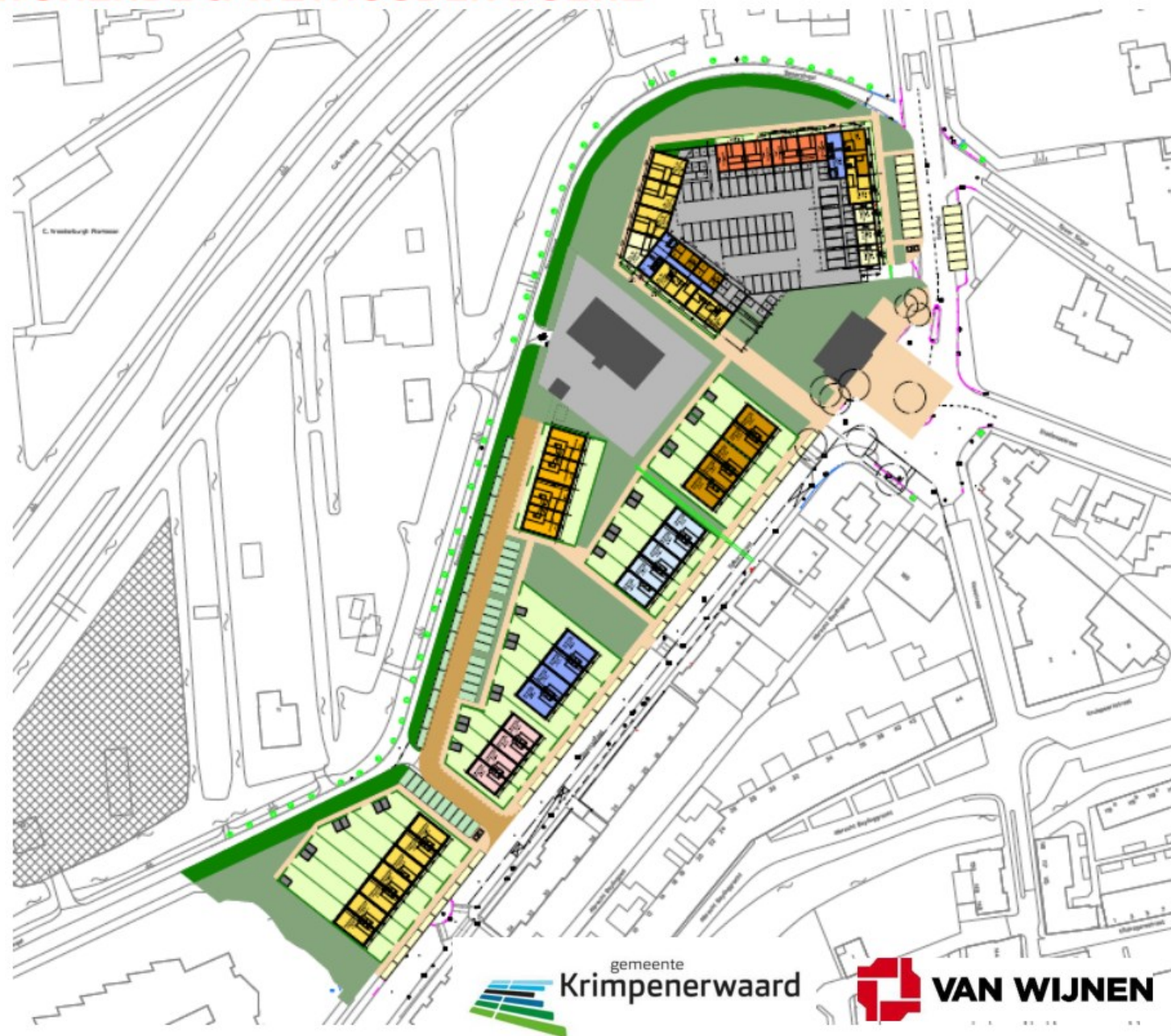
Wonen, ontmoeten en genieten

Definitieve aanbieding “verkort”
V3.0 ~~19-01-2021~~ / 04-11-2022

Na overleg met R. Boere & [REDACTED] d.d.22-
09-2022

WIJZIGINGEN o.a. NA OVERLEG OMWONENDE & WETHOUDER BOERE

- Aangepast stedenbouwkundige opzet
 - 1 Woning minder
 - 2 extra koppen
 - Andere architectuur
 - Kleinere blokken
- Vergroten groenzone tussen 2 blokken
- Stationsgebouw minimaal 1 woning, max 3 woningen
 - Geen participatie
 - Geen functie voor ontmoeten ("maatschappelijk")
- Geen bijdragen in verplaatsing mast (shere)
 - Negatief voor verkoopbaarheid woningen
- Geen werkzaamheden aan en op gronden KPN terrein, geen verkrijging door Van Wijnen
- Macro-economische omstandigheden
 - Hoge bouw prijs
 - Dalende verkoopmarkt



BIEDING 01-11-2022

€  excl. BTW*

- Op basis van wijzigingen naar aanleiding van overleg omwonende en wethouder R. Boere.
- Gelijkblijvende voorwaarden en uitgangspunten bieding 12-01-2022, incl. aanpassingen. Zie volgende pagina.
- Kans; mogelijk extra bungalow (55+woning) ter hoogte van KPN perceel.

*Voorbehoud: goedkeuring vereist investeringscommissie Van Wijnen.

VOORWAARDEN (12-01-2022 & 01-11-2022)

- Geen verwervingskosten / aanpassingen irt KPN terrein, *geen verkrijging door Van Wijnen*;
- Geen verrekening van extra opbrengsten (ivm verwachte forse kostenstijgingen in de bouw);
- Koopwoningen in het goedkope segment gemaximaliseerd conform overzicht, prijspeil november 2021 + CPI index
- Koopwoningen in het middeldure- en dure segment, marktconforme VON-sommen conform overzicht, prijspeil november 2021 + index NVM regio Krimpenerwaard/Schoonhoven.
- Stationsplein bovengronds (WRM) aangepast (€ stelpost [REDACTED] excl. BTW.), geen aanpassingen/voorzieningen (vervuiling, omleggen nuts oid) ondergronds.
 - In de anterieure overeenkomst zal worden opgenomen dat Van Wijnen een bijdrage van maximaal [REDACTED] excl. BTW doet ten gunste van de herinrichting van het Stationsplein waarbij Van Wijnen nadrukkelijke inspraak heeft in de mate en kwaliteit van herinrichting.
- ~~VERVALLEN Verplaatsen zendmast naar dak appartementen gebouw totale gemaximaliseerde kosten van [REDACTED] excl. BTW. nader te onderbouwen door offerte.~~
 - ~~— De kosten die de genoemde [REDACTED] excl. BTW overschrijden zullen worden voldaan door de gemeente Krimpenerwaard.~~
- ~~VERVALLEN Marktconforme opbrengst Stationsgebouw uitgaande van daghoreca, ontmoeten en kort verblijven. Terugvalscenario wonen bij onvoldoende animo.~~
 - ~~— Doormiddel van participatief traject wensinvulling van Stationsgebouw door omgeving en inwoners van Schoonhoven achterhalen.~~
 - ~~— Na participatietraject samen met gemeente randvoorwaarden vaststellen (w.o. mate van kwaliteit en minimale opbrengst) en Stationsgebouw aanbieden aan de markt doormiddel van een tender/pitchtraject. Hierbij krijgt gemeente 50/50 medezeggenschap in beslissing.~~
 - ~~— Van Wijnen zal het participatie- en tender/pitchtraject in gezamenlijkheid met de gemeente vormgeven.~~
- Stationsgebouw; minimaal 1 woning (incl mogelijkheid tot werken aan huis), max 3 woningen.
- Aangepaste demarcatie tekening, geen werkzaamheden aan Spoorsingel en Spoorstraat. Ontwerp in gezamenlijkheid vaststellen.
- Plan conform *stedenbouwkundige verkaveling zoals weergegeven in bieding d.d. 01-11-2022* + optimalisaties in architectuur
- Bouw in 2 fasen (fase 1 appartementen, fase 2 grondgebonden woningen), waarbij fase 2 zodanig tijdig zal aanvangen dat het volledige plangebied in 1 keer en in 1 aaneengesloten fase woonrijp gemaakt kan worden. Uitgangspunt dient dus te zijn dat de bibliotheek en overige verhuurde panden tijdig leeg en niet verhuurd zijn.
- De kwaliteit van het plan en openbaar gebied zal worden vastgelegd in een nader en in gezamenlijkheid vast te stellen beeld-kwaliteitsplan. E.e.a. zal zoveel als mogelijk worden gerealiseerd op basis van de huidige uitgangspunten.
- Kans; mogelijk extra bungalow 55+woning (5 ipv 4) ter hoogte van KPN perceel → gedeelte extra grondopbrengst ([REDACTED] excl. BTW.) komt ten goede van gemeente.*



