

Geachte heer, mevrouw,

Sinds februari 2016 zijn we namens BORON, het bedrijf van de familie J.A. Fentener van Vlissingen, bezig met transformatieplannen voor het gebouw Zijlstraat 70-74. We willen hierin woningen realiseren. Zoals bij de meesten bekend werd ons ontwerp (de achterbouw) niet goedgekeurd door de ARK en is in december 2016 in overleg met de commissie ARK besloten om met een andere architect nogmaals alle opties te onderzoeken. Uri Gilad van office Winhov heeft een mooi schets ontwerp gemaakt op basis van sloop/nieuwbouw van de achterbouw en op 28 maart 2017 heeft de ARK zich positief uitgelaten over de schets.

Wij moesten vervolgens de beslissing nemen of we deze schets verder willen laten brengen tot een voorlopig ontwerp. Ondanks dat we het een heel mooi plan vinden hebben we in overleg met onze aandeelhouder besloten om de achterbouw toch niet te slopen. De belangrijkste overwegingen hierbij:

- Economisch risico: door het btw nadeel en de hoge bouwkosten bouwen we 29 appartementen zonder parkeerplaats in segment EUR 350.000 tot EUR 650.000;
- - Leegstand: lange looptijd (40-50 weken) plus kans op bezwaren omgeving terwijl de laatste kantoorhuurder deze zomer vertrekt en het pand dus lang leeg komt te staan;
- Bouwriskico: het slopen van een groot volume in het centrum en de onzekerheid over de bouwkosten;

Bij het alternatief, waarbij we binnen het bestaande casco appartementen realiseren, zijn deze risico's veel lager:

- - De bouwriskico's zijn aanzienlijk lager en we hebben geen btw nadeel (verlaagd ook economisch risico);
- - We bouwen in achterbouw voor starters, segment EUR 180.000-EUR 220.000, hierdoor wordt economisch risico verder verlaagd;
- - We behouden parkeerplaatsen voor 9 appartementen in monument;
- - We kunnen deze meer beperkte bouw uit eigen middelen financieren;

Al met al vinden wij het spijtig. We hebben ruim de tijd genomen om het serieus te onderzoeken en veel kosten gemaakt maar kiezen alles overwegende voor transformatie binnen bestaand casco. We zien echter ook in dit nieuwe plan veel positieve punten, zo wordt:

- er kantoorruimte onttrokken en komt er woningbouw voor terug;
- er een grotere differentiatie aan woningen gebouwd (9 hoog segment, rest voor starters);
- het monument opgeknapt;
- het monumentale trappenhuis weer in gebruik genomen;

Samen met Joris te Witt van Ag Nova zullen we enkelen van u benaderen om deze aangepaste plannen toe te lichten en met u te bespreken.

Met vriendelijke groeten,
Wilbert Broekman

Wilbert Broekman
Boron Management B.V.
Postbus 161
3700 AD Zeist

Tel.: +31 (0)30-6992682
Fax: +31 (0)30-6959771
Email: wilbert-broekman@boron.nl

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain

confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer.