

Mailwisseling /contacten Werkgroep Nieuwe Kolkschool

Van:
Verzonden: dinsdag 18 december 2018 16:44
Aan: '@schoonebeekvastgoed.nl'
Onderwerp: ontwikkeling Kolkschool

Beste en

Allereerst dank voor jullie bieding en het ingezonden plan De Nieuwe Kolkschool.

Ik overleg met betrokken wethouders is de afspraak gemaakt dat ik mij als projectleider zal bezig houden met de voorbereiding van de besluitvorming rondom deze ontwikkeling.

Ik stel voor om begin 2019 om de tafel te gaan om de vragen die er over en weer zijn met elkaar te bespreken.

Hierop vooruitlopend zou ik graag een antwoord ontvangen op de volgende vragen.

1. De exacte invulling is nog niet bekend maar binnen het plan wordt gesproken over mogelijke gebruikers. Zijn er voorlopige huurcontracten getekend of afspraken gemaakt met toekomstige huurders/ gebruikers?
2. Er wordt in het plan gesproken over 8 loftwoningen. Zijn dit koop of huurwoningen en welke koop/huurprijzen zijn hieraan gekoppeld?
3. Is er nagedacht over de geluidsimpact van optredens naast de woonsituatie?
4. Kunnen jullie aangeven welk bedrag er naast de koopsom zal worden geïnvesteerd in de planontwikkeling c.q. transformatie?
5. Er is een (bouw)kosten c.q. investeringsbedrag opgesteld en een batenanalyse gemaakt. Zouden wij deze kunnen ontvangen?
6. Hoe is de financiering van de bouwkosten/investering vorm gegeven c.q. gewaarborgd.
7. In het document wordt ook gesproken over eventueel te ontvangen subsidies en bijdragen van derden. Over welke bijdragen hebben we het dan en waaruit bestaan deze?

Wellicht dat in de vragen veel financiële componenten zijn verwerkt maar het college acht het noodzakelijk om de haalbaarheid van dit plan te kunnen toetsen.

Ik zie uw reactie dan ook graag z.s.m. tegemoet en hoop elkaar in het nieuwe jaar elkaar te ontmoeten om een vervolg te geven aan deze mail en met elkaar van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

Van: <:@schoonebeekvastgoed.nl>
Verzonden: woensdag 19 december 2018 15:36
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolkschool

Beste

Wat leuk om te horen dat de gemeente ons plan serieus in overweging neemt. Fijn om begin 2019 aan tafel te gaan.
Op je vragen kom ik op korte termijn terug.
Mocht ik je niet meer spreken, dan wens ik je hele fijne kerstdagen.

Met vriendelijke groeten,

Schoonebeek Vastgoed
H.F. Schoonebeek Beheer B.V.
T +31 (0)624 817 008 / T +31 (0)622 229 478
KvK 08113858

Van:
Verzonden: maandag 7 januari 2019 09:32
Aan: @schoonebeekvastgoed.nl
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolkschool

Dag en

Allereerst de beste wensen voor 2019 voor jullie en je dierbaren.

Ten tweede zou ik graag een antwoord ontvangen op de door ons gestelde vragen.

Met vriendelijke groet,

isolatie, verwarming, ventilatie en comfort. Niet lost te zien van de geluidsvraag maar pas in een later stadium in te vullen.

4. Er is een eerste zeer voorlopige begroting gemaakt (zie bijlage). Hierbij is omwille van de korte tijd die we hadden voor het realiseren van een eerste plan, gemakshalve uitgegaan van het realiseren van 16 appartementen. De verlaging van de 2^{de} verdiepingsvloer is nog niet meegenomen in de berekening evenals de kosten voor de verbouwing van het gymlokaal. Al met al is de inschatting dat de totale investering
5. Zie vraag 4.
6. De aankoopsom kan volledig uit eigen middelen worden voldaan. Voor de herbestemming en renovatie zal een bankfinanciering worden afgesloten van ca. 70% van de totale taxatiewaarde na verbouwing. Schatting is dat die waarde ook op € ggen. Uit eigen middelen kan ook nog een deel van de verbouwing gefinancierd worden.
7. Verder is er onder andere contact geweest met de Provincie Overijssel en Het Oranjefonds. De verwachting is dat er aan subsidiegelden (o.a. herbestemming Cultureel erfgoed en wellicht subsidies in verband met culturele invulling) ook nog aanzienlijke bedragen kunnen worden verkregen. De exacte invulling hiervan kan pas verder worden onderzocht na verkrijging van het pand.

Ik realiseer me dat mijn antwoorden misschien niet altijd compleet zijn. Maar zoals gezegd; een heleboel zaken kunnen ook pas verder worden onderzocht als zeker is dat wij het pand in ons bezit krijgen. Uiteraard zijn we bereid om een en ander in een persoonlijk gesprek toe te lichten.

Fijne dag verder en tot horens!

Met vriendelijke groet,

Van: <@almelo.nl>
Verzonden: dinsdag 29 januari 2019 13:25
Aan: @schoonebeekvastgoed.nl>
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolkschool

Beste en

Wij hebben de door jullie ingediende plannen en antwoorden op onze vragen over de ontwikkeling van de Kolkschool intern besproken.

Om een afgewogen voorstel aan het college voor te leggen zijn er nog een aantal aanvullende vragen die wij graag beantwoord zouden zien.

Gelet op de gewenste voortgang het dringende verzoek om voor 12 februari aanstaande een antwoord te geven op de onderstaande vragen.

1. In de beantwoording van onze vragen geven jullie aan dat er diverse verkennende gesprekken gevoerd zijn met mogelijke huurders (o.a. Paco Pluimtrek, ROC, ATIB, Metropool, Studio 15, Stichting Nieuwe Twentse Kunst). Er zijn geen huurcontracten ondertekend. Naar onze mening zal er toch een sluitende businesscase moeten zijn om dit traject überhaupt een kans van slagen te geven. Dit zou dan ook moeten leiden tot voorlopige overeenkomsten met huurders/gebruikers.
Graag een reactie op deze bevinding.
2. Er wordt in het plan gesproken over ca. 8 loft woningen/appartementen. De exacte invulling is nog niet door jullie bepaald en het zouden er ook meer kunnen worden. Het plan is om de woningen allemaal te huur aan te bieden. Huurprijzen van alle units (woningen/bedrijfsruimten/ateliers etc) zijn nog niet definitief bepaald. De verwachting is dat deze prijzen tussen de per maand zullen liggen.
Gelet op de onzekerheid in de ontwikkeling (gebruikers/huurders) zou dit naar onze mening ook kunnen leiden tot uitbreiding van woningen en daarmee wonen de hoofdfunctie kunnen vervullen.
Hoe zien jullie dit?
3. In de planvorming is (schetsmatig) geen ruimte voor Paco en Atib aangegeven. Op de plattegrond van de begane grond en verdieping is een indeling geschetst van units van ca 55 vierkante meter.
Waar zijn Paco en Atib in dit concept gesitueerd? Hoe groot zijn de toe te delen oppervlakte aan partijen en kunnen zij zich hierin vinden?
4. In ons 1^e gesprek is van gemeentewege aangegeven dat Paco en Atib i.v.m. ontbrekende financiën niet in staat zijn om een kostprijs dekkende huur te betalen. Van jullie zijde werd opgemerkt dat indien Paco/Atib niet in de exploitatie kunnen bijdragen er geen must is om deze partijen een plek te geven, is er een kans aanwezig dat beide partijen geen plek krijgen in de ontwikkeling?
5. Jullie nemen in het concept ook het voormalige gymlokaal mee.
Wat zijn de plannen voor dit gebouw en zijn de kosten hiervoor opgenomen in de begroting?
6. Er is een eerste zeer voorlopige begroting gemaakt. Hierbij is omwille van de korte tijd die jullie hadden voor het realiseren van een eerste plan, gemakshalve uitgegaan van het realiseren van 16 appartementen. De verlaging van de 2de verdiepvingsvloer is nog niet meegenomen in de berekening evenals de kosten voor de verbouwing van het gymlokaal. Al met al is de inschatting dat de totale investering zijn. Aansluitend op een eerdere vraag rondom het aantal woningen.
Mogen we er vanuit gaan dat bij het ontbreken van gebruikers/huurders dit aantal zal worden gerealiseerd?
7. Jullie zijn in je 1^e raming uitgegaan van het realiseren van 16 appartementen.
Leidt een vermindering van het aantal appartementen niet tot een druk op de exploitatie?
8. Uit jullie antwoorden blijkt nog een mate van onzekerheid t.a.v. de financiering. Verder geven jullie een afhankelijkheid van subsidies aan.
Kunnen jullie in dit stadium al meer zekerheid bieden?

Ik zie jullie reactie op onze vragen tegemoet.

Met een hartelijke groet,

Van: (mailto: ; @schoonebeekvastgoed.nl]
Verzonden: donderdag 31 januari 2019 14:14
Aan: @almelo.nl>
CC: >
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolkschool

Beste

Ik zou het wel prettig vinden om met je aan tafel te gaan om deze vragen toe te lichten.
(werkgroep Kolkschool/Paco) sluit dan ook aan. Wij zouden a.s. dinsdag om 8.30 uur kunnen. Is dat een mogelijkheid? Of anders woensdag 13 feb eind middag of donderdag 14 februari in de morgen (lieft beetje op tijd).
Hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: donderdag 31 januari 2019 15:24
Aan:
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolkschool

Dag

Als vanzelfsprekend sta ik open voor een overleg.

Aanstaande dinsdagmorgen van 8.30 uur tot 10.00 vind ik prima.

Met vriendelijke groet.

Van: @schoonebeekvastgoed.nl>
Verzonden: dinsdag 5 februari 2019 16:34
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: ontwikkeling Kolkschool
Bijlagen: Kolkschool SO raming 20181126 bijlage.pdf; Kolkschool SO raming 20181126.pdf; Kolkschool verwachte huuropbrengst.pdf

Beste

Ook namens nogmaals dank voor het heel prettige gesprek van vanmorgen. We hebben er alleen maar meer zin in gekregen om dit prachtige gebouw de kans te geven die het verdient. Om het pand te behouden voor de toekomst en om er een invulling aan te geven die voor de buurt en voor heel Almelo goed is.

Zoals afgesproken hierbij de voorlopige begroting (met bijlage tekening zolder) die eerder voor ons maakte. Uitgangspunten waren:

- Gehele buitenschil vloer, gevels en dak van binnenuit naïsoleren;
- Kozijnen herstellen, voorzien van isolerende beglazing en draalende delen grotendeel vervangen;
- Toevoegen en verlagen van raamkozijnen;
- Algemene ruimten, verkeersruimten, trap etc. helemaal afgewerkt;
- Tuin zowel aan voor- als achterzijde aanpassen, opdat het pand voor iedereen goed toegankelijk is;
- Units zijn casco, maar wel installatietechnisch voorbereid, deels voorzien van inbouwwunit + basiskeukenblokje;
- Voor de inrichting van de units uitgegaan van een sanitaire unit met entreesol over de volledige breedte of diepte;
- Zolder voorzien van 2 grote appartementen en 4 zolderverdiepingen bij de units (geeft een goed gemiddeld beeld);
- Nog geen verlaging van de zoldervloer opgenomen;
De gymzaal nog niet meegenomen;
- Met een bouwkostenstijging is in deze voorlopige begroting geen rekening gehouden;
- Begane grond 8 units casco, inclusief installaties, de infra gereed voor diverse toepassingen, waaronder bewoning;
- 1^{de} verdieping 7 units compleet met entreesol, badkamer en keuken, installaties;
- 2^{de} verdieping (zolder) 2 grote appartementen met grotere keuken, badkamer, toilet en tussenwanden, installaties.

In de 3de bijlage (Kolkschool verwachte huuropbrengst) ook nog een summier schatting van de huuropbrengst. Gelieve niet delen met derden, deze stukken zijn alleen bestemd voor jou en eventueel voor het College.

Stuur je mij de tekening van het gymlokaal nog indien die er is? Graag zouden we daar ook nog bezichtigen. Laat maar weten als we de sleutel kunnen halen.
Ik hoop snel wat van jullie te horen.

Met vriendelijke groet,

Van: <@schoonebeekvastgoed.nl>
Verzonden: dinsdag 5 februari 2019 16:40
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: Kort verslag van gesprek met 05-02-2019

Beste

Hier nog de mailwisseling met een van onze Kolschoolprojectleden, over het alternatief van Gemeente Almelo om te verkopen aan Kloos2 t.b.v. Tactus begeleid wonen. Wilde je deze mails niet onthouden.... Overigens met toestemming van

Met vriendelijke groet,



SCHOONEBEEK
VASTGOED

H.F. Schoonebeek beheer
B.V. Vriezelaan 1
7602 JJ Almelo

T +31 624 817 008
E info@schoonebeekvastgoed.nl
KVK 08113858

Van:
Verzonden: dinsdag 5 februari 2019 15:46
Aan: @schoonebeekvastgoed.nl>
CC: @schoonebeekvastgoed.nl>;

Onderwerp: RE: Kort verslag van gesprek met 05-02-2019

Ik heb me voor zover dat van me verwacht kon worden gewoon als buur gedragen, heb allereerst geprobeerd 'In verbinding' te blijven.

Ik kan mijn aanpak niet van andere buurtbewoners verwachten maar terugkijkend is het niet normaal om als buurman zelf dealers aan te pakken, fietsendieven zelf aan te houden en te leven met een constant brandgevaar; de betrokkenheid bij dit soort (zeer brandbare) panden is nu eenmaal niet zo groot en het toezicht laat vaak te wensen over. Alle goede bedoelingen ten spijt.

Als je naast de dagelijkse gang van zaken het pand ziet verkrotten en bijvoorbeeld ondanks de toezicht ziet dat de parketvloer en kostbare kastdelen opgestookt worden in de haard, al het metaal gestript wordt, dan mag men zich wel realiseren wat men over zich afroept;

Van mallo@schoonebeekvastgoed.nl
Verzonden: dinsdag 5 februari 2019 15:26
Aan:
CC:

Onderwerp: Re: Kort verslag van gesprek met : 05-02-2019

Beste

Ben het erg met je eens. Ik heb met een zelfde soort ervaring gedeeld. Wij hebben een van onze panden een aantal jaar verhuurd gehad aan een stichting die dit begeleid wonen als hoofdtak had. Wij vonden dat we best ook een maatschappelijke bijdrage konden leveren. Deze mensen hebben tenslotte ook een plek nodig. Dat was geen goede keuze. Er was regelmatig geluidsoverlast, overal om het pand lagen bierflesjes, ramen gingen door, er werd drugs gebruikt, er liep veel gespuis etc. etc. Tot overmaat van ramp zijn onze mooie, nieuw opgeleverde appartement in het Jugendstil pand totaal geruïneerd. Gelukkig hebben we nu al die bewoners uit dit pand en kunnen we weer kiezen voor een ander soort huurder.

Wij zijn dan ook van mening dat dit soort bewoners niet thuis horen in de binnenstad en inderdaad zeker niet in zo'n mooi monumentaal pand. Ik heb ook verteld dat het pand waar Tactus nu zit er ook vreselijk uitzien.

Met vriendelijke groet,



H.F. Schoonebeek
beheer B.V. Vriezelaan 1
7602 JJ Almelo

T +31 624 817 008
E info@schoonebeekvastgoed.nl
KVK 08113858

Op 5 feb. 2019 om 14:48 heeft
geschreven:

/ Nederland) <

@om.nl> het volgende

Ik ben bepaald niet van de categorie "not in my backyard" en een 'beetje' stad heeft problematische bewoners, hoort er gewoon bij maar heb wel een toevoeging vanuit een persoonlijke ervaring. Ik heb net ruim 4 jaar "begeleid wonen" als buurman achter de rug..

Ik zou tegen de gemeente willen zeggen: ga eens kijken op Wierdensestraat 51 wat er overblijft van een monumentaal pand na een periode "begeleid wonen" en als je er toch bent, kom dan ook meteen eens met de burens praten.....

Van:
Verzonden: dinsdag 5 februari 2019 16:45
Aan:
Onderwerp: RE: Kort verslag van gesprek met : 05-02-2019

Dank voor deze niet onbelangrijke bevinding!

Van: @almelo.nl>
Verzonden: dinsdag 5 februari 2019 16:44
Aan: @schoonebeekvestgoed.nl>
Onderwerp: RE: ontwikkeling Koikschool

Dag

Naar aanleiding van het naar mijn mening prettig overleg van vanochtend en de daarbij gegeven antwoorden heb ik de antwoorden op de vragen hieronder geformuleerd.
Indien deze niet correct zijn weergegeven dan hoor ik dat graag.

Aanvullende de opmerking dat het college voorstander is van het realiseren van woningen boven de huurtoeslaggrens. Het lijkt mij wenselijk dit met jullie te delen .

Ik ben wel nieuwsgierig waarom college voorstander is van woningen boven huurtoeslaggrens. Kan je me dat vertellen? Overigens denken wij dat de meeste woningen daar ook boven komen (zie de bijlage die je eerder ontving met de verwachte huurprijzen en de antwoorden hieronder). De woningen van 55m2 vloeroppervlakte komen wel onder de huurtoeslaggrens en zijn in eerste instantie bedoeld voor kunstenaars (die toch vaak niet zo'n grote financiële armkracht hebben. Atelierwoningen dus. Indien geen interesse dan kunnen we in die woningen vides maken en zo het vloeroppervlakte vergroten. De huren zullen in dat geval hoogstwaarschijnlijk boven de huurtoeslaggrens komen. We zullen goed moeten onderzoeken waar precies de behoefte ligt in Almelo.

Ik heb gevraagd contact met je op te nemen voor het maken van een afspraak.
Heel fijn. Ik hoor het graag

Met een hartelijke groet,

1. In de beantwoording van onze vragen geven jullie aan dat er diverse verkennende gesprekken gevoerd zijn met mogelijke huurders (o.a. Paco Plumtrek, ROC, ATIB, Metropool, Studio 15, Stichting Nieuwe Twentse Kunst). Er zijn geen huurcontracten ondertekend. Naar onze mening zal er toch een sluitende businesscase moeten zijn om dit traject überhaupt een kans van slagen te geven. Dit zou dan ook moeten leiden tot voorlopige overeenkomsten met huurders/gebruikers.

Graag een reactie op deze bevinding.

Wij gaan uit van flexibiliteit t.a.v. de invulling. De inspanning is erop gericht om te komen tot een combinatie van wonen/werken en cultuur. Indien blijkt dat er te weinig serieuze Interesse is en er geen/minder dan gepland overeenkomst tot gebruik komt in de categorie werken/cultuur kunnen we deze units met weinig inspanning als woning uitvoeren, ook in een later stadium. De business case is dus altijd sluitend.

2. Er wordt in het plan gesproken over ca. 8 loft woningen/appartementen. De exacte invulling is nog niet door jullie bepaald en het zouden er ook meer kunnen worden. Het plan is om de woningen allemaal te huur aan te bieden. Huurprijzen van alle units (woningen/bedrijfsruimten/ateliers etc) zijn nog niet definitief bepaald. De verwachting is dat deze prijzen tussen de _____ maand zullen liggen. Gelet op de onzekerheid in de ontwikkeling (gebruikers/huurders) zou dit naar onze mening ook kunnen leiden tot uitbreiding van woningen en daarmee wonen de hoofdfunctie kunnen vervullen.
Hoe zien jullie dit?

Het plan is financieel gebaseerd op de verhuur van in totaal 18/19 units. Hiervan zijn 9/10 units gepland voor een culturele/creatieve invulling met huurprijzen van ca. _____ maand per unit. Het plan is om op de verdiepingen 2 woningen van ca € _____, per maand te creëren en 7 woningen van ca. _____

4

per maand.

Indien geen overeenstemming kan worden bereikt met de huidige gebruikers ATIB en PACO en eventuele andere culturele partners/creatieve bedrijfjes niet (voldoende) interesse hebben, kunnen deze units heel gemakkelijk als woningen ingezet en verhuurd worden. Ook kunnen we dan kiezen om de oorspronkelijke "creatieve units/werkunits/kunstunits" te vergroten en van bijvoorbeeld 2 units 1 woning te maken. Onze sterke voorkeur gaat echter uit naar een combinatie van een cultureel maatschappelijke invulling in samenhang met atelierwoningen. De invulling is natuurlijk afhankelijk van de vraag uit Almelo en heel flexibel in te vullen.

3. In de planvorming is (schetsmatig) geen ruimte voor Paco en Atib aangegeven. Op de plattegrond van de begane grond en verdieping is een indeling geschetst van units van ca 55 vierkante meter.
Waar zijn Paco en Atib in dit concept gesitueerd? Hoe groot zijn de toe te delen oppervlakte aan partijen en kunnen zij zich hierin vinden?

Hierbij gaan we uit van twee opties welke nog nader onderzocht dienen te worden. De 1^o optie is om het gymlokaal te renoveren voor ingebruikname door Paco en ATIB of een andere culturele partner. Dit heeft ook de instemming van Paco en optie 1 heeft onze grote voorkeur. De 2^o optie is om Paco/ATIB onder te brengen in de Kolksschool waarbij een ruimte van ca 110 m2 kan worden geboden. Deze ruimte is voor Paco acceptabel.

4. In ons 1^e gesprek is van gemeentewege aangegeven dat Paco en Atib i.v.m. ontbrekende financiën niet in staat zijn om een kostprijs dekkende huur te betalen. Van jullie zijde werd opgemerkt dat indien Paco/Atib niet in de exploitatie kunnen bijdragen er geen must is om deze partijen een plek te geven. Is er een kans aanwezig dat beide partijen geen plek krijgen in de ontwikkeling?

Het uitgangspunt en de wens is om Paco en ATIB een plek te geven binnen ons plan De Nieuwe Kolkschool. Wel is dit afhankelijk van de mogelijkheden van Paco/ATIB om bij te dragen in de exploitatie. Indien dit niet tot de mogelijkheden van partijen behoort, zullen c.q. kunnen zij geen onderdeel meer vormen van de ontwikkeling van de Kolkschool. De werkgroep Kolkschool/Paco is echter groep mensen met een schat aan expertise. Wij hebben er dan ook alle vertrouwen in dat dit gaat lukken. Er worden door hen al diverse opties m.b.t. fondsenwerving t.b.v. Paco onderzocht.

5. Jullie nemen in het concept ook het voormalige gymlokaal mee.
Wat zijn de plannen voor dit gebouw en zijn de kosten hiervoor opgenomen in de begroting?

Een optie is om hier Paco en ATIB een plek te bieden. Het gymlokaal is naar onze mening verbonden met de Kolkschool en zou in de planontwikkeling mee moeten worden genomen. Dit kwam ook duidelijk naar voren in het adviesrapport van Het Oversticht dat werd geschreven en aangeboden aan de Gemeente Almelo in 2010. Volgens Het Oversticht heeft de Gymzaal (net als het hoofdgebouw) cultuurhistorische waarde en het ensemble school en gymzaal dient dus hersteld te worden.

Omdat we het gebouw van binnen niet hebben kunnen inspecteren zijn de kosten voor renovatie en transformatie van de gymzaal zijn niet meegenomen in de eerste begroting. Indien gewenst kunnen we na bezichtiging alsnog een plan en begroting voor het gymlokaal aanleveren. Graag ontvangen we een plattegrond en maken we op korte termijn een afspraak voor een bezichtiging.

6. Er is een eerste zeer voorlopige begroting gemaakt. Hierbij is omwille van de korte tijd die jullie hadden voor het realiseren van een eerste plan, gemakshalve uitgegaan van het realiseren van 16 appartementen. De verlaging van de 2de verdiepingsvloer is nog niet meegenomen in de berekening evenals de kosten voor de verbouwing van het gymlokaal. Al met al is de inschatting dat de totale investering ' ' al zijn. Aansluitend op een eerdere vraag rondom het aantal woningen. Mogen we er vanuit gaan dat bij het ontbreken van gebruikers/huurlers dit aantal zal worden gerealiseerd?

Er zullen dan tussen ca. 17-19 woningen worden gerealiseerd (inclusief de gymzaal). Dit aantal is voorlopig. Nader onderzoek is nog nodig. Zie antwoord bij vraag 1 en 2.

7. Jullie zijn in je 1^e raming uitgegaan van het realiseren van 16 appartementen.
Leidt een vermindering van het aantal appartementen niet tot een druk op de exploitatie?
Nee, zie ons eerder antwoord. Kosten worden gedragen door verhuur van woningen en ruimtes.
8. Uit jullie antwoorden blijkt nog een mate van onzekerheid t.a.v. de financiering. Verder geven jullie een afhankelijkheid van subsidies aan.
Kunnen jullie in dit stadium al meer zekerheid bieden?

De bank zal naar onze mening op basis van de business case een lening verstrekken. Samen met eigen middelen is de financiering sluitend.

Overige punten door initiatiefnemers aangedragen:

- Het Oversticht geeft in haar rapport de samenhang tussen gymlokaal en Kolkschool aan.
- De parkeerplekken aan de linker voorzijde van het gebouw maken het hoofgebouw en de gymzaal tot een samenhangend geheel. Onze wens is (en tevens het advies van Het Oversticht) om door herinrichting van de parkeergelegenheid en door de nadruk op het groen te leggen, de zichtbare verwijzing naar de oorspronkelijke pleinfunctie weer terug te brengen. Hiermee wordt de relatie weer aangebracht tussen school en gymgebouw. De Kolkschool (met bijbehorend gymgebouw) zal dan veel meer tot zijn recht komen. Overigens zijn wij ook geïnteresseerd in de rechter parkeerplaats.
- Vraag aan de gemeente om de parkeersituatie nogmaals te onderzoeken.
- Vraag aan de gemeente overleg over trafohuisje (zie ook Advies Oversticht)

Ik zie jullie reactie op onze vragen tegemoet.

Met een hartelijke groet,

Van: @schoonebeekvastgoed.nl>
Verzonden: woensdag 6 februari 2019 14:23
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolkschool

Beste

Ik ga je mail vanavond of morgenvroeg beantwoorden hoor. Vooruitlopend daarop ben ik wel even nieuwsgierig waarom college voorstander is van woningen boven huurtoeslaggrens. Overigens denken wij dat de meeste woningen daar ook boven komen (zie de bijlage die je eerder ontving met de verwachte huurprijzen). Als we in de woningen van 55m² vloeroppervlakte nog vides maken kan het zijn dat we ook best boven die huurtoeslaggrens komen. Onze wens is ook om alle woningen boven die grens te maken. Heb je toch een andere doelgroep binnen. We zouden wel even goed moeten onderzoeken waar precies de behoefte ligt in Almelo.

Met vriendelijke groet,

Van: [mailto: @schoonebeekvastgoed.nl]
Verzonden: donderdag 7 februari 2019 10:24
Aan: @almelo.nl>
CC: @schoonebeekvastgoed.nl>;
Onderwerp: FW: ontwikkeling Kolkschool

Beste

1

Hieronder mijn aanvullingen in blauw. Laat het gerust horen als er nog vragen opkomen.

PS: 

Met vriendelijke groet,

Van: @schoonebeekvastgoed.nl>
Verzonden: donderdag 7 februari 2019 10:24
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: ontwikkeling Kolkschool

Beste

Hieronder mijn aanvullingen **in blauw**. Laat het gerust horen als er nog vragen opkomen.

PS: heb je mijn mooie logo wel gezien hieronder😊?

Met vriendelijke groet,



H.F. Schoonebeek
beheer B.V. Vriezelaan 1
7602 JJ Almelo

T +31 624 817 008
E info@schoonebeekvastgoed.nl
KVK 08113858

Van: @almelo.nl>
Verzonden: dinsdag 5 februari 2019 16:44
Aan: @schoonebeekvastgoed.nl>
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolkschool

Dag

Naar aanleiding van het naar mijn mening prettig overleg van vanochtend en de daarbij gegeven antwoorden heb ik de antwoorden op de vragen hieronder geformuleerd.
Indien deze niet correct zijn weergegeven dan hoor ik dat graag.

Aanvullende de opmerking dat het college voorstander is van het realiseren van woningen boven de huurtoeslaggrens. Het lijkt mij wenselijk dit met jullie te delen .
Ik ben wel nieuwsgierig waarom college voorstander is van woningen boven huurtoeslaggrens. Kan je me dat vertellen? Overigens denken wij dat de meeste woningen daar ook boven komen (zie de bijlage die je eerder ontving met de verwachte huurprijzen en de antwoorden hieronder). De woningen van 55m2 vloeroppervlakte komen wel onder de huurtoeslaggrens en zijn in eerste instantie bedoeld voor kunstenaars (die toch vaak niet zo'n grote financiële armkracht hebben. Atellerwoningen dus. Indien geen interesse dan kunnen we in die woningen vides maken en zo het vloeroppervlakte vergroten. De huren zullen in dat geval hoogstwaarschijnlijk boven de huurtoeslaggrens komen. We zullen goed moeten onderzoeken waar precies de behoefte ligt in Almelo.

Ik heb gevraagd contact met je op te nemen voor het maken van een afspraak,
Heel fijn. Ik hoor het graag

Met een hartelijke groet,

1. In de beantwoording van onze vragen geven jullie aan dat er diverse verkennende gesprekken gevoerd zijn met mogelijke huurders (o.a. Paco Plumtrek, ROC, ATIB, Metropool, Studio 15, Stichting Nieuwe Twentse Kunst). Er zijn geen huurcontracten ondertekend. Naar onze mening zal er toch een sluitende businesscase moeten zijn om dit traject überhaupt een kans van slagen te geven. Dit zou dan ook moeten leiden tot voorlopige overeenkomsten met huurders/gebruikers.
Graag een reactie op deze bevinding.

Wij gaan uit van flexibiliteit t.a.v. de invulling. De inspanning is erop gericht om te komen tot een combinatie van wonen/werken en cultuur. Indien blijkt dat er te weinig serieuze interesse is en er geen/minder dan gepland overeenkomst tot gebruik komt in de categorie werken/cultuur kunnen we deze units met weinig inspanning als woning uitvoeren, ook in een later stadium. De business case is dus altijd sluitend.

2. Er wordt in het plan gesproken over ca. 8 loft woningen/appartementen. De exacte invulling is nog niet door jullie bepaald en het zouden er ook meer kunnen worden. Het plan is om de woningen allemaal te huur aan te bieden. Huurprijzen van alle units (woningen/bedrijfsruimten/ateliers etc) zijn nog niet definitief bepaald. De verwachting is dat deze prijzen tussen de _____ er maand zullen liggen. Gelet op de onzekerheid in de ontwikkeling (gebruikers/huurders) zou dit naar onze mening ook kunnen leiden tot uitbreiding van woningen en daarmee wonen de hoofdfunctie kunnen vervullen.
Hoe zien jullie dit?

Het plan is financieel gebaseerd op de verhuur van in totaal 18/19 units. Hiervan zijn 9/10 units gepland voor een culturele/creatieve invulling met huurprijzen van ca. _____ id per unit. Het plan is om op de verdiepingen 2 woningen van ca € _____ maand te creëren en 7 woningen van ca. € _____ per maand.

Indien geen overeenstemming kan worden bereikt met de huidige gebruikers ATIB en PACO en eventuele andere culturele partners/creatieve bedrijfjes niet (voldoende) interesse hebben, kunnen deze units heel gemakkelijk als woningen ingezet en verhuurd worden. Ook kunnen we dan kiezen om de oorspronkelijke "creatieve units/werkunits/kunstunits" te vergroten en van bijvoorbeeld 2 units 1 woning te maken. Onze sterke voorkeur gaat echter uit naar een combinatie van een cultureel maatschappelijke invulling in samenhang met atelierwoningen. De invulling is natuurlijk afhankelijk van de vraag uit Almelo en heel flexibel in te vullen.

3. In de planvorming is (schetsmatig) geen ruimte voor Paco en Atib aangegeven. Op de plattegrond van de begane grond en verdieping is een indeling geschetst van units van ca 55 vierkante meter. Waar zijn Paco en Atib in dit concept gesitueerd? Hoe groot zijn de toe te delen oppervlakte aan partijen en kunnen zij zich hierin vinden?

Hierbij gaan we uit van twee opties welke nog nader onderzocht dienen te worden. De 1^e optie is om het gymlokaal te renoveren voor ingebruikname door Paco en ATIB of een andere culturele partner. Dit heeft ook de instemming van Paco en optie 1 heeft onze grote voorkeur. De 2^e optie is om Paco/ATIB onder te brengen in de Kolkschool waarbij een ruimte van ca 110 m2 kan worden geboden. Deze ruimte is voor Paco acceptabel.

4. In ons 1^e gesprek is van gemeentewege aangegeven dat Paco en Atib i.v.m. ontbrekende financiën niet in staat zijn om een kostprijs dekkende huur te betalen. Van jullie zijde werd opgemerkt dat indien Paco/Atib niet in de exploitatie kunnen bijdragen er geen must is om deze partijen een plek te geven. Is er een kans aanwezig dat beide partijen geen plek krijgen in de ontwikkeling?

Het uitgangspunt en de wens is om Paco en ATIB een plek te geven binnen ons plan De Nieuwe Kolkschool. Wel is dit afhankelijk van de mogelijkheden van Paco/ATIB om bij te dragen in de exploitatie. Indien dit niet tot de mogelijkheden van partijen behoort, zullen c.q. kunnen zij geen onderdeel meer vormen van de ontwikkeling van de Kolkschool. De werkgroep Kolkschool/Paco is echter groep mensen met een schat aan expertise. Wij hebben er dan ook alle vertrouwen in dat dit gaat lukken. Er worden door hen al diverse opties m.b.t. fondsenwerving t.b.v. Paco onderzocht.

5. Jullie nemen in het concept ook het voormalige gymlokaal mee. Wat zijn de plannen voor dit gebouw en zijn de kosten hiervoor opgenomen in de begroting?

Een optie is om hier Paco en ATIB een plek te bieden. Het gymlokaal is naar onze mening verbonden met de Kolkschool en zou in de planontwikkeling mee moeten worden genomen. Dit kwam ook duidelijk naar voren in het adviesrapport van Het Oversticht dat werd geschreven en aangeboden aan de Gemeente Almelo in 2010. Volgens Het Oversticht heeft de Gymzaal (net als het hoofdgebouw) cultuurhistorische waarde en het ensemble school en gymzaal dient dus hersteld te worden.

Omdat we het gebouw van binnen niet hebben kunnen inspecteren zijn de kosten voor renovatie en transformatie van de gymzaal zijn niet meegenomen in de eerste begroting. Indien gewenst kunnen we na bezichtiging alsnog een plan en begroting voor het gymlokaal aanleveren. Graag ontvangen we een plattegrond en maken we op korte termijn een afspraak voor een bezichtiging.

6. Er is een eerste zeer voorlopige begroting gemaakt. Hierbij is omwille van de korte tijd die jullie hadden voor het realiseren van een eerste plan, gemakshalve uitgegaan van het realiseren van 16 appartementen. De verlaging van de 2de verdiepingsvloer is nog niet meegenomen in de berekening evenals de kosten voor de verbouwing van het gymlokaal. Al met al is de inschatting dat de totale investering al zijn. Aansluitend op een eerdere vraag rondom het aantal woningen. Mogen we er vanuit gaan dat bij het ontbreken van gebruikers/huurlers dit aantal zal worden gerealiseerd?

Er zullen dan tussen ca. 17-19 woningen worden gerealiseerd (inclusief de gymzaal). Dit aantal is voorlopig. Nader onderzoek is nog nodig. Zie antwoord bij vraag 1 en 2.

7. Jullie zijn in je 1^e raming uitgegaan van het realiseren van 16 appartementen.
Leidt een vermindering van het aantal appartementen niet tot een druk op de exploitatie?
Nee, zie ons eerder antwoord. Kosten worden gedragen door verhuur van woningen en ruimtes.
8. Uit jullie antwoorden blijkt nog een mate van onzekerheid t.a.v. de financiering. Verder geven jullie een afhankelijkheid van subsidies aan.
Kunnen jullie in dit stadium al meer zekerheid bieden?

De bank zal naar onze mening op basis van de business case een lening verstrekken. Samen met eigen middelen is de financiering sluitend.

Overige punten door initiatiefnemers aangedragen:

- Het Oversticht geeft in haar rapport de samenhang tussen gymlokaal en Kolkschool aan.
- De parkeerplekken aan de linker voorzijde van het gebouw maken het hoofgebouw en de gymzaal tot een samenhangend geheel. Onze wens is (en tevens het advies van Het Oversticht) om door herinrichting van de parkeergelegenheid en door de nadruk op het groen te leggen, de zichtbare verwijzing naar de oorspronkelijke pleinfunctie weer terug te brengen. Hiermee wordt de relatie weer aangebracht tussen school en gymgebouw. De Kolkschool (met bijbehorend gymgebouw) zal dan veel meer tot zijn recht komen. Overigens zijn wij ook geïnteresseerd in de rechter parkeerplaats.
- Vraag aan de gemeente om de parkeersituatie nogmaals te onderzoeken.
- Vraag aan de gemeente overleg over trafohuisje (zie ook Advies Oversticht)

Van: @almelo.nl>
Verzonden: maandag 11 februari 2019 10:30
Aan: ~ @schoonebeekvastgoed.nl>
Onderwerp: RE: ontwikkeling kolkschool

Dag

Mijn excuses voor een wat late reactie op jouw mail. Ik was helaas een aantal dag geveld door de griep en ben vandaag mijn mail aan het doornemen.

Dank voor je reactie en aanvullingen. T.a.v. jouw vraag over de woningen boven de huurtoeslaggrens het volgende.

Het uitgangspunt van het college is toevoeging van kwaliteit. In het voorstel aan de raad voor het vaststellen van het woningbouwprogramma is het volgende aangegeven.

- 1.6 De kwalitatieve benadering van het woningbouwprogramma staat voorop
Voor een kwalitatief goede woonprogrammering is een lange termijnhorizon wezenlijk, voorbij de huishoudensgroei en voorbij de huidige hoogconjunctuur. Het aantal huishoudens in Almelo bereikt z'n piek rond 2032, nieuwbouw vormt daardoor een steeds kleinere aanvulling op de woningmarkt en de wisselwerking met de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker. Alle woningen die nog worden toegevoegd moeten kwalitatief complementair zijn aan de huidige woningvoorraad. De woningen zijn namelijk vooral om een kwalitatieve reden nodig, steeds minder om een kwantitatieve reden.
Toevoeging van woningen in het midden- en duurdere segment is nodig om de Almelse woningvoorraad kwalitatief te verrijken.

Met een vriendelijke groet,

Van: [mailto: @schoonebeekvastgoed.nl]
Verzonden: dinsdag 12 februari 2019 13:07
Aan: @almelo.nl>
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolkschool

Dank je wel _ Toevoeging van woningen in het midden- en duurdere segment is nodig om de Almelose woningvoorraad kwalitatief te verrijken, => Is er onderzoek gedaan naar de behoefte door de gemeente of is dit gewoon een wens? En ik heb nog niets gehoord van

Van:
Verzonden: dinsdag 12 februari 2019 14:38
Aan:
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolkschool

Dag

Dit is een uitgangspunt van het college/raad om te komen tot een kwalitatieve toevoeging van woningen. Almelo kent al een (te) groot deel van sociale huurwoningen.

De corporaties zorgen voor voldoende beschikbare sociale huurwoningen. Uit onderzoek is gebleken dat er momenteel geen behoefte is aan toevoeging van sociale huurwoningen, anders dan reeds geplande vervanging zoals aangenomen in het woningbouwprogramma en FMP (financieel meerjarenplanning) van de woningcorporaties. Nieuwbouw van sociale huurwoningen vindt alleen plaats wanneer dit vanwege vervanging of behoefte vanuit de doelgroepen noodzakelijk is. Op termijn verwachten partijen een krimp van de sociale huurwoningvoorraad. De corporaties stemmen regionaal af hoe hier invulling aan wordt gegeven. Hierbij zijn de lokale opgave en sociaaleconomische balans belangrijke criteria. In principe zijn de corporaties de aangewezen partij voor het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens.

Naar de mij bekende info en ook door jouw mail bevestigd voorzien jullie voor een deel in een kwalitatieve toevoeging en voor een deel in sociale huur.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: vrijdag 15 februari 2019 13:44
Aan:
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolkschool

Dag

Ik heb naar aanleiding van jouw antwoorden nog de volgende vraag.

Jullie geven het volgende aan.

Het plan is financieel gebaseerd op de verhuur van in totaal 18/19 units. Hiervan zijn 9/10 units gepland voor een culturele/creatieve invulling met huurprijzen van ca. _____ maand per unit. Het plan is om op de verdiepingen 2 woningen van ca € _____ r maand te creëren en 7 woningen van ca. _____ maand.

Indien geen overeenstemming kan worden bereikt met de huidige gebruikers ATIB en PACO en eventuele andere culturele partners/creatieve bedrijfjes niet (voldoende) interesse hebben, kunnen deze units heel gemakkelijk als woningen ingezet en verhuurd worden. Ook kunnen we dan kiezen om de oorspronkelijke "creatieve units/werkunits/kunstunits" te vergroten en van bijvoorbeeld 2 units 1 woning te maken. Onze sterke voorkeur gaat echter uit naar een combinatie van een cultureel maatschappelijke invulling in samenhang met atelierwoningen. De invulling is natuurlijk afhankelijk van de vraag uit Almelo en heel flexibel in te vullen.

Vraag:

Jullie gaan uit van 18/91 units van ca 55 vierkante meter. Huurprijzen van _____ per maand voor de woningen lijkt mij wellicht marktconform. Echter, het aangeven van 7 woningen met een huuropbrengst van € _____ - per maand lijkt mij op deze locatie niet realistisch. Tevens zullen de dan de woningen in omvang moeten toenemen en daarmee zal het aantal woningen van 7 niet haalbaar zijn. Hoewel niet alles tot achter de komma is uitgerekend acht ik het wenselijk een programma aan te geven en hierbij de oppervlaktes met huurprijzen aan te geven. Je kan m.i. simpel gezegd niet uitgaan van dezelfde oppervlaktes met een hogere huurprijs. Ik zie jullie reactie graag z.s.m. tegemoet.

Van: _____ @schoonebeekvastgoed.nl>
Verzonden: vrijdag 15 februari 2019 13:55
Aan:
CC:
Onderwerp: Kolkschool gymlokaal

Dag

We hebben vanmorgen het gymlokaal kunnen bezichtigen. Dank je wel daarvoor. Inderdaad een gebouw dat nogal wat aandacht gaat vergen:) Maar het is wel een heel mooi, monumentaal gebouw met ene hoop potentie. Ik hoop dat we de kans krijgen om dat weer zichtbaar te maken. Hoe mooi zou dat zijn voor Almelo. We zien het als zeer geschikt voor Paco in combi met andere gebruikers. Ik hoop dat je een, voor ons positief advies gaat geven aan B&W. Mocht je nog wat willen vragen dan weet je me te vinden!

Geniet van het prachtige zonnige weekend.

Met vriendelijke groet,

Van: @schoonebeekvastgoed.nl>
Verzonden: vrijdag 15 februari 2019 14:00
Aan:
Onderwerp: Re: ontwikkeling Kolksschool

wil je me even bellen?

Met vriendelijke groet,

Van: @almelo.nl>
Verzonden: maandag 4 maart 2019 09:13
Aan: @schoonebeekvastgoed.nl>
Onderwerp: Kolksschool

1

Dag

Vanuit jullie werkgroep is een bieding uitgebracht van € 353.000,-- voor de aankoop/ontwikkeling van de Kolksschool uitgaande van 16/18 woningen.

Wij hebben de voorgenomen ontwikkeling en planvorming door twee onafhankelijke makelaars laten beoordelen.

Deze beide rapporten geven voor ons aanleiding om jullie in de gelegenheid te stellen om voor vrijdag aanstaande de bieding in heroverweging te nemen en deze aan te passen.

Ik zie jullie reactie graag voor aanstaande vrijdag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Van: @schoonebeekvastgoed.nl>
Verzonden: maandag 4 maart 2019 11:29
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Kolksschool

Beste

Graag ontvang ik de twee rapporten van de makelaars.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: maandag 4 maart 2019 11:56
Aan:
Onderwerp: RE: Kolkschool

Dag

Je zult begrijpen dat wij beide taxaties als intern toetsingskader willen gebruiken en daarmee als bedrijfsgevoelige informatie willen aanmerken.

Beide rapporten geven aanleiding voor ons om Jullie (en ook de andere initiatiefnemer) in de gelegenheid te stellen de bieding aan te passen.

Immers, ook vanuit de raad wordt met argusogen gekeken naar deze ontwikkeling en bieding. Deze zal marktconform moeten zijn.

Het is dan ook aan de werkgroep om wel of niet een hernieuwde bieding uit te brengen.

Succes met de verdere afwegingen in deze.

Met vriendelijke groet,

Van: @almelo.nl>
Verzonden: donderdag 7 maart 2019 07:36
Aan: @schoonebeekvastgoed.nl>
Onderwerp: Kolkschool

Dag

In mijn mail van 4 maart jl. heb ik aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling en planvorming van de Kolkschool door twee onafhankelijke makelaars zijn getaxeerd en deze beide rapporten voor ons aanleiding waren om Jullie in de gelegenheid te stellen om voor vrijdag aanstaande de bieding in heroverweging te nemen en deze aan te passen.

Deze wijze van communiceren naar Jullie als initiatiefnemer(s) en de in de email gestelde termijn waren bij nader inzien te kort door de bocht. De ontvangen taxaties geven ons aanleiding om met u in gesprek te gaan. Een uitnodiging hiertoe kunnen Jullie op korte termijn tegemoet zien.

Met vriendelijke groet,

Van: @schoonebeekvastgoed.nl>
Verzonden: donderdag 7 maart 2019 14:58
Aan:
Onderwerp: RE: Kolkschool

Beste

Fijn om te horen, wij vonden het ook al een wat vreemde gang van zaken.
Uiteraard zijn we bereid om een gesprek aan te gaan. We horen graag van je.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: woensdag 29 mei 2019 16:42
Aan:
CC:
Onderwerp: afspraak 11 juni

Dag

Ik begrijp van het secretariaat dat het niet duidelijk is waar het in de geplande bijeenkomst van 11 juni om 17.15 uur over zal gaan.

Het college is voornemens om in haar vergadering van 11 juni aanstaande een besluit te nemen over de ontwikkeling van de Kolkschool.

De betrokken wethouders willen beide partijen (afzonderlijk) nog diezelfde dag een toelichting geven op het besluit om daarmee te voorkomen dat men via de media op de hoogte wordt gesteld van het besluit.

Met vriendelijke groet,