

Mailwisseling/contacten Kloos 2

Van: @kloos2.nl>
Verzonden: donderdag 14 september 2017 09:45
Aan:
CC:
Onderwerp: Afspraak inzake vervolg Kolkschool
Bijlagen: handtekening.bmp; ATT00001.htm

Geachte heer

Afgelopen dinsdag heeft de Gemeenteraad het voorstel tot verkoop van de Kolkschool aan Kloos2 afgewezen.

Gisteren heb ik met uw persvoorlichter reeds contact gehad over een gezamenlijke reactie naar Tubantia. Daarin ook afgesproken dat wij ons gezamenlijk beraden over de ontstane situatie. Voor ons kwam het raadsbesluit toch echt volkomen onverwacht. De trein 'ontwikkeling Kolkschool' is een rijdende en ik zou dan ook graag deze afspraak op zo kort mogelijke termijn maken.

Kunt u aangeven wanneer dit in uw agenda past of uw secretariaat contact met mij op laten nemen? Ik ben via dit mailadres bereikbaar en via

Alvast dank en ik zie uit naar de kennismaking.

Met vriendelijke groet,

Op 18 sep. 2017(w38), om 12:17 heeft @almelo.nl het volgende geschreven:

Beste

Ben net terug van vakantie en moet mij eerst nog nader in de materie en de gevolgen hiervan verdiepen.

Ik neem z.s.m. contact met je op.

Met vriendelijke groet,

Van: @kloos2.nl>
Verzonden: maandag 18 september 2017 14:24
Aan:
Onderwerp: Re: Kolkschool
Bijlagen: handtekening.bmp; ATT00001.htm

Hoi !

Ik werd net gebeld door de secretaresse van de wethouder voor een afspraak komende donderdag. Zullen we voor die tijd even bellen? Beter om enigszins afgestemd aan tafel te zitten ;)

gr.

Van: @kloos2.nl>
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2017 15:22
Aan:
Onderwerp: Afspraak
Bijlagen: handtekening.bmp; ATT00001.htm

Hoi

Wij maken inmiddels een aantal stappen met de zorginstelling.
Denk dat het goed is dat we tweede helft oktober weer afspreken.
Heb jij mogelijkheid in de week van 23ste? Behalve de maandag heb ik veel ruimte.

Met vriendelijke groet,

Van: @kloos2.nl>
Verzonden: donderdag 22 februari 2018 07:55
Aan:
Onderwerp: Kolkschool vervolg
Bijlagen: handtekening.bmp; ATT00001.htm

Hoi

Was even benieuwd naar de status.
Zullen we voor week 10 of 11 een afspraak maken?

Ik kan bijvoorbeeld op maandag 12 maart. Schikt jou dat ook?

Van:
Verzonden: donderdag 22 februari 2018 08:42
Aan:
Onderwerp: RE: Kolkschool vervolg

Dag

Er is een positieve grondhouding t.a.v. de vestiging van zorg in de Kolkschool.

Echter, de vraag is of de buurt c.q. de wijk voldoende draagvlak heeft voor de vestiging van zorg.
Op dit moment vindt er een onderzoek plaats wat moet leiden tot een advies waar welke zorg binnen de grenzen van de gemeente kan en moet worden gefaciliteerd.
Dit advies moet mede leiden tot een onderbouwing van het wel of niet vestigen van zorg in de Kolkschool.

Mijn verwachting is dat dit leidt tot een positief advies en we daarna het proces om te komen tot de ontwikkeling opnieuw kunnen starten.
Indien dit tot een negatief advies mocht leiden dan zullen we naar mijn mening nogmaals met elkaar in overleg gaan over de mogelijkheden van woningbouw.

Als vanzelfsprekend maak ik graag een afspraak maar op dit moment is dit de status van de ontwikkeling.

Mocht je alsnog een afspraak willen dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Van: j@kloos2.nl
Verzonden: maandag 2 april 2018 22:38
Aan: j@almelo.nl>
Onderwerp: afspraak dinsdagmiddag

Hallo

Voor dinsdagmiddag (vanmiddag waarschijnlijk als jij dit leest) hebben wij om 15.00 uur een afspraak staan.

1

Heb jij mogelijkheid deze afspraak te verschuiven naar donderdagmiddag (vanaf 14.30) of vrijdagochtend (8.30 uur)?

Verneem graag!

Met vriendelijke groot,

Op 3 mei 2018 om 07:36 heeft j@kloos2.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen

Vanochtend in Tubantia een stukje dat Paco Plumtrek op 15 mei haar ideeën voor de Kolkschool gaat presenteren 'in een politiek beraad' (wat dat ook mag betekenen).

Maar de praktijk is natuurlijk dat dit een zeer moeilijke business case is, dat de Kolkschool om niet beschikbaar moet worden gesteld, dat het nog heel lang gaat duren etc. Wat betekent dit nu voor ons initiatief. Wij hebben vorige jaar bestuurlijk overeenstemming bereikt over aankoop van de Kolkschool, plannen inmiddels gewijzigd met Tactus, en daarover zijn inmiddels zowel ambtelijk als bestuurlijk vele contacten en gesprekken geweest. Het lijkt mij goed dat de Gemeente hier een standpunt over inneemt, waarmee we verder kunnen.

Volgens mij wachten we al weer enkele maanden op een notitie van jouw collega's van sociaal.

Kun je ons informeren? En vooral ook: wat is nu een handige route om verder te gaan?

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: donderdag 3 mei 2018 09:38
Aan:
Onderwerp: Re: Paco Plumtrek en status notities Tactus

Voorstel is om niet voordat het nieuwe college er is een nota aan het college voor te leggen. Ik bespreek de jongste ontwikkeling volgende week met de wethouder. Vooralsnog zie ik geen aanleiding om uit te gaan van 1 van de twee door jou aangegeven scenario's. Ook vanuit Samenleving opteert men nog steeds voor de huisvesting van zorg. Ik kom hier volgende week op terug. Ben overigens zeer verbaasd over het krantenartikel, maar hier zitten krachten achter die goed om weten te gaan met de politiek en communicatie. Gr

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Van:
Verzonden: woensdag 9 mei 2018 08:10
Aan: @kdoos2.nl)
Onderwerp: kolkschool

Dag

Bijgaande de mededeling over een politiek beraad over de toekomst van de Kolkschool.

Voor mij ook nieuw en ik bespreek dit aanstaande maandag met de wethouder t.a.v. duiding van deze move.

Politiek beraad met inspreker over Kolkschool

Publicatiedatum:

8 mei 2018

Dinsdag 15 mei is er vanaf 19.30 uur een politiek beraad in het stadhuis. Op de agenda staat onder andere de toekomst van de Kolkschool.

Agenda

- Inspreker Dronkers namens de projectgroep Kolkschool. Over de Kolkschool als cultureel centrum
- Jaarrekeningen en begrotingen van verbonden partijen. Organisaties waarvan de gemeente aandelen heeft zoals Soweco, de Regio Twente en het Regionaal Bedrijventerrein Twente (XL Businesspark). U kunt meepraten

Van:
Verzonden: vrijdag 17 augustus 2018 09:20
Aan: @kloos2.nl)
Onderwerp: Overleg wethouder

Dag

Een overleg met de wethouder is gepland.
Ik heb hem bijgepraat over de situatie en het besluit van de raad om niet mee te gaan in de verkoop mede omdat de
koopprijs veel te laag zou zijn.
Ook hij vond de koopprijs aan de lage kant en wellicht is het goed dat je in het gesprek een transparante toelichting
geeft op de exploitatie waarvan de koopprijs een onderdeel vormt.

Tot ziens en met vriendelijke groet,

Van: @kloos2.nl]
Verzonden: vrijdag 17 augustus 2018 10:39
Aan: @almelo.nl>
Onderwerp: Re: Overleg wethouder

Dag

Ja, dank voor de snelle actie en mooi dat dit volgende week al kan.
Heeft de wethouder ook al verstand van de marktwaarde van vastgoed? hahaha.
Lijkt me helemaal goed. Ik zal de exploitatie up-to-date maken en gewoon transparant laten zien.

Tot woensdag

Van: @kloos2.nl
Verzonden: donderdag 4 oktober 2018 13:37
Aan:
CC:
Onderwerp: Tactus/Koekschool
Bijlagen: handtekening.bmp; ATT00001.htm

Hoi

Heb (via) met Tactus contact gehad
Zij zouden graag een afspraak maken om de situatie te bespreken, liefst met jou en een collega van het
sociale domein.
Zou dat mogelijk zijn?

Zou jij een voorstel willen doen voor een datum?

Inmiddels ben ik via benaderd door Henk Lammers van Paco Pluimtrek om kennis te maken. Wordt
vervolgd.

Van: @kloos2.nl
Verzonden: vrijdag 19 oktober 2018 14:25
Aan:
Onderwerp: Re: Tactus/Kolkschool
Bijlagen: handtekening.bmp; ATT00001.htm

Hoi

Ik kreeg een mailtje van ' ' dat op 6 november het voltallige college op bezoek gaat bij de huidige locatie van Tactus.
Wellicht goed om onderstaande afspraak zsm in te plannen, zodat hier duidelijkheid over is.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: vrijdag 19 oktober 2018 15:33
Aan: @kloos2.nl
Onderwerp: RE: Tactus/Kolkschool

Dag

Wat bedoel je met onderstaande afspraak?

Ik heb aangegeven dat de Stichting tot december de tijd heeft gekregen om hun exploitatie en plannen aan te bieden.

Voor die tijd worden er geen beslissingen genomen.

Graag een reactie met verwijzing naar mijn vraag.

Met vriendelijke groet,

Van: -
Verzonden: vrijdag 19 oktober 2018 15:49
Aan: @kloos2.nl
Onderwerp: RE: Tactus/Kolkschool

Dag

Helaas is deze mail aan mijn aandacht ontsnapt.

Ik zal na de herfstvakantie een afspraak plannen.

Met vriendelijke groet,



T (0546) 54 11 11

M

I www.almelo.nl



Postadres

Postbus 5100

7600 GC Almelo

Bezoekadres

Haven Zuidzijde 30

7607 EW Almelo

Van: i@kloos2.nl [mailto: i@kloos2.nl]
Verzonden: vrijdag 19 oktober 2018 15:37
Aan: @almelo.nl
Onderwerp: Re: Tactus/Kolkschool

Dag

Op 4 oktober had ik je, mede op verzoek van [redacted] en Tactus, een mailtje gestuurd met de volgende tekst:

-- --

Van: @kloos2.nl
Verzonden: woensdag 24 oktober 2018 13:07
Aan:
Onderwerp: Asbestonderzoek Kolkschool
Bijlagen: handtekening.bmp; ATT00001.htm

Goedemiddag

Zoals bekend zijn wij bezig om ons plan voor de Kolkschool te updaten.

Vanochtend in ons overleg kwam ook nog even het asbestonderzoek aan de orde. Bij ons weten zouden jullie dat uitzetten.

Daarbij komt dat wij onlangs met een bouwkundig aannemer in het pand zijn wezen kijken (voor een update van de bouwkostenberekening) en daarbij is op zolder, daar waar de installaties staan, asbestplaten zijn geconstateerd, in een staat die verspreiding van asbestdeeltjes mogelijk maakt. Dit is ook gemeld aan de collega van de afdeling vastgoed, die ons daar de toegang heeft verleend, maar leuk ons goed nog wel even bij je neer te leggen.

Ben dus even benieuwd naar de status.

Zag dat je ons hebt uitgenodigd voor 1 november om 10.30 uur.

Ik heb de afspraak voorgelegd aan (en via hem bij Tactus), maar nog geen reactie.

Hopelijk weet ik dat maandag, zal in verband met de vakanties wellicht deze week niet meer lukken.

Met vriendelijke groet,

Van: @kloos2.nl
Verzonden: dinsdag 30 oktober 2018 11:38
Aan:
CC:
Onderwerp: Afspraak met Tactus inzake Kolkschool
Bijlagen: handtekening.bmp; ATT00001.htm

Goedemorgen

Anderhalve week geleden hadden wij nog even contact over een afspraak met Tactus inzake de Kolkschool. Jullie hebben ons een uitnodiging gestuurd voor komende donderdag om 10.30 uur. Helaas gaat deze afspraak niet lukken.

Sorry voor het ongemak, maar zou jij een of twee nieuwe data willen voorstellen? Wij zullen dan ons best doen om dit dan passend te maken.

De mensen in de cc zijn de mensen die wij daar graag bij zien.

Alvast dank!

Met vriendelijke groet,

Van: @kloos2.nl [mailto: @kloos2.nl]
Verzonden: donderdag 6 december 2018 11:34
Aan: ' @almelo.nl>
CC: @kloos2.nl>
Onderwerp: Toelichting op financiële onderbouwing aanbieding Kolkschool

Goedemorgen

Bijgaand tref je een samenvatting van onze opstalexploitatie en een brief ter toelichting op de belangrijkste investeringen die wij doen om het gebouw een duurzaam tweede leven te geven.

Mocht je nog vragen hebben, hoor ik dat graag.

Van:
Verzonden: maandag 10 december 2018 13:52
Aan: @kloos2.nl
Onderwerp: RE: Toelichting op financiële onderbouwing aanbieding Kolkschool

Dag

Dank voor jouw reactie.

Ik wijs erop dat in een eerder stadium er sprake zou zijn van koop en dat er nu onder de huurtoeslaggrens wordt aangeboden.

Het ontwikkelen van woningen onder de huurtoeslaggrens zal het college negatief beoordelen.

M.i. zou je hier – om kwaliteit toe te voegen – woningen boven de huurtoeslaggrens moeten ontwikkelen.

Hoeveel woningen zitten er in het huidige plan boven deze grens?

Een Heer Gemeenteraadsheer

Van: @kloos2.nl
Verzonden: maandag 10 december 2018 14:31
Aan:
CC:
Onderwerp: Exploitatie-opzet variant koop
Bijlagen: Aangepast Advies Transformatie Kolkschool te Almelo.pdf; ATT00001.htm;
Samenvatting opstalexploitatie Kolkschool loftwonen koop.pdf; ATT00002.htm;
handtekening.bmp; ATT00003.htm

Hallo !

Zoals besproken bijgaand de samenvatting van onze opstalexploitatie met optie verkoop
Hierbij opgemerkt dat wij de adviesprijzen van de makelaar wat naar boven hebben bijgeschrcefd en qua
m2 prijzen de nieuwbouwprijzen van het Indie-terrein benaderen.
Ik heb het advies van [redacted] bijgevoegd; het advies van [redacted] lag hier nog
beduidend onder.

Zoals besproken: indien wij toch overgaan op huurwoningen, zullen wij in principe woningen in de verhuur
brengen met huurprijzen boven het niveau 'sociale huur'.

Mocht je nog aanvullende informatie van ons nodig hebben, laat het gerust weten.

Met vriendelijke groet,

Op 29 jan. 2019, om 14:05 heeft
volgende geschreven:

~~@slucio.nl~~ het

Dag

Wij hebben de door jullie ingediende plannen over de ontwikkeling van de
Kolschool 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. Waarom is de bieding voor de loftwoningen nu lager dan de 1^e bieding.
2. Waarom een dergelijk groot verschil t.a.v. beide biedingen zijnde
Loftwoningen t.o.v. Begeleid Wonen?
3. Kunnen wij er vanuit gaan dat de loftwoningen als koopwoningen op de
markt worden geplaatst of in ieder geval bij sprake van huur woningen
boven de huurtoeslaggrens?
4. Is er zekerheid t.a.v. de financiering bij beide ontwikkelingen?
Investeerder/Belegger? Garanties?
5. Waarom is het gymlokaal niet meegenomen in de ontwikkeling?
6. Zie je mogelijkheden c.q. acht je het haalbaar om bijvoorbeeld Paco
Plumtrek en Atib een plek te geven in het gymlokaal waarmee er naast
loftwoningen een plek voor beide partijen zou ontstaan?

Met een hartelijke groet,

Verzonden: maandag 11 februari 2019 17:37
Aan:
CC:
Onderwerp: Re: ontwikkeling Klooschool

Beste,

Dank voor je mail.

Puntsgewijs onze beantwoording:

1. Belangrijkste oorzaak is het verschil in tempo waarmee de bouwprijzen zijn gestegen ten opzichte van de stijging van de verkoop of verhuurprijzen. De bouwkosten zijn in 2 jaar tijd met ruim 30% gestegen, de verkoopprijzen van vastgoed met ongeveer 15%. In een residuele berekening betekent snel stijgende kosten ten opzichte van iets minder stijgende opbrengsten een lagere opbrengstwaarde voor het huidige pand.
2. Er zijn twee redenen waarom het begeleid wonen tot een hogere opbrengstwaarde leidt: enerzijds omdat Tactus/RIBW bereid is een marktconforme huur voor het pand te betalen, met een langjarige huurovereenkomst en anderzijds omdat in de beleggingsmarkt er weinig aanbod is, en men relatief goed betaald voor panden met huurders als Tactus/RIBW. Deze 'zekerheid' van een langjarig betrouwbaar huurcontract leidt tot een lagere BAR.
3. Het is inderdaad de bedoeling dat de loftwoningen als koopwoningen of vrije sector huurwoningen op de markt worden gebracht.
4. Als dit project als koopwoningen naar de markt gebracht wordt, zal Kloos2 dit geheel zelfstandig doen. Kloos2 heeft meerdere projecten van minimaal deze omvang en groter reeds als zelfstandig ontwikkelaar naar de markt gebracht. Indien begeleid wonen voor Tactus/RIBW gerealiseerd gaat worden, is de eindbelegger inmiddels bekend. Dit is een vermogende Duitse particulier die reeds vaker met ons zaken gedaan heeft.
5. Dat is een goede vraag! Bij de eerste gesprekken, met _____, is het gymlokaal buiten beschouwing gelaten. Ook later is het gymlokaal niet opnieuw geagendeerd.
6. Het gymlokaal zou zeker geschikt zijn voor Paco Plumtrek en/of Atib, maar daarbij beoordeel ik vooral de ruimte en de ligging. Een nadere studie zou moeten uitwijzen wat er nodig is om deze partijen hierin gehuisvest te krijgen. Denk daarbij vooral ook aan de technische staat, installaties, etc. Die hebben wij nu niet kunnen beoordelen. Wij zijn zeker bereid om in de uitwerking van onze plannen te onderzoeken of een of beide partijen hier goed in zouden kunnen passen.

Overigens, de gymzaal zou ook ontwikkeld kunnen worden tot een tweekapper. Omdat we geen exacte gegevens hebben, zou nader onderzoek moeten uitwijzen wat kan en wat niet, maar volgens mij is hier zeker een extra waarde van € 100.000 tot € 120.000 uit te halen.

Mocht je nog aanvullende vragen hebben, laat gerust weten.

En anders veel wijsheid in de besluitvorming. Wij blijven nieuwsgierig en verneem graag.

Van:
Verzonden: dinsdag 12 februari 2019 07:51
Aan: @kloos2.nl
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolkschool

Dag !

Dank voor de antwoorden in deze.

Wij gaan er met alle aanwezige wijsheid mee aan de slag.

Ik hou je op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

Op 12 feb. 2019, om 14:57 heeft
geschreven:

@almelo.nl> het volgende

Dag

Je geeft aan dat het gymlokaal wellicht onderdeel zou kunnen zijn van de planvorming. Om een gelijk speelveld te krijgen deel ik je mee dat de St. Behoud Kolkschool deze in hun plannen meeneemt en ook in de bieding, zijnde € 353.000,-- Inklusief 16 parkeerplekken ipv van de 24. Hierin wordt het gymlokaal gebruikt door Atib en Paco.

Om een goede vergelijking te kunnen maken zou het goed zijn om ook vanuit jouw kant deze optie in beeld te krijgen.

Er zit op dit moment erg veel druk op de voortgang en ik zie jouw reactie dan ook graag z.s.m. tegemoet.

1

Van: @kloos2.nl [mailto:@kloos2.nl]
Verzonden: dinsdag 12 februari 2019 15:12
Aan: @almelo.nl>
Onderwerp: Re: ontwikkeling Kolkschool

Hallo

Vraag: is het de bedoeling dat ATIB en Paco Plumtrek ook in mijn scenario naar de gymzaal gaan? Of mag ik zelf creatief zijn met de gymzaal...
Is een antwoord morgen snel genoeg?

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 12 februari 2019 15:29
Aan: @kloos2.nl
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolkschool

In de eerdere raadsbijeenkomst is met name de rol van deze partijen essentieel geweest. Politiek ligt een oplossing voor deze partijen zeer gevoelig.

St. Behoud voorziet in deze uitdrukkelijke wens.

Als vanzelfsprekend ben je vrij in de creativiteit en zou je wellicht ook in de Kolkschool een plek aan partijen kunnen geven. Dit heeft denk ik zowel voor – als nadelen.

Echter, die afweging lijkt mij meer op jouw weg liggen.

Je zou (ik geef het in overweging) de volgende scenario's in beeld kunnen brengen.

Varianten:

- Loftwoningen Kolkschool
- Loftwoningen Kolkschool met paco/Atib in gymlokaal
- Loftwoningen Kolkschool met paco/Atib in Kolkschool en woningen in gymlokaal
- Loftwoningen en woningen in gymlokaal

Indien ik het antwoord donderdag kan ontvangen dan kan ik dat maandag nog bespreken.

Van: kloos2.nl
Verzonden: donderdag 14 februari 2019 11:21
Aan:
CC:
Onderwerp: Re: ontwikkeling Kolkschool

Goedemorgen

Allereerst dank voor je mail en je inspanningen om voor alle inschrijvers een gelijk speelveld te creëren. Dat waarderen we zeer.

Zoals bekend zouden wij de Kolkschool heel graag ontwikkelen.

Ook wij hebben kennis genomen van de zorgen van de Almelose gemeenteraad over de toekomst van Atib en Paco Plumtrek als de Kolkschool wordt herontwikkeld tot Loftappartementen en zijn zeker bereid om, in overleg met beide instanties en eventueel zelfs als opdracht van de Gemeenteraad, te zoeken naar goede alternatieven.

Een mogelijk zeer geschikt alternatief is inderdaad de gymzaal bij de Kolkschool. Wij hebben helaas de gymzaal inhoudelijk niet mee kunnen nemen in onze plannen (technische beoordeling, schetsontwerp, kostenraming), maar hebben wel een idee over indelingsmogelijkheden en herontwikkelingsmogelijkheden. Het onderbrengen van Paco Plumtrek en Atib zien wij als heel reële mogelijkheid, waarbij wij uitgaan van een marktconforme maatschappelijke huur van beide instellingen voor de ruimten.

Als alternatief is het ook mogelijk om op de locatie van de gymzaal kleinschalige nieuwbouw toe te passen van 2 of 3 bungalows (seniore doelgroep, slapen/baden begane grond) en vervolgens een deel van de meerprijzen te investeren in alternatieve huisvesting voor Paco Plumtrek of Atib.

Wij zouden de optie wonen op de locatie van de gymzaal graag als fall-back scenario opnemen in een koopovereenkomst. Uitgangspunt is dan dat wij samen met Paco Plumtrek en Gemeente Almelo de gymzaal als huisvesting voor Paco Plumtrek en Atib onderzoeken, maar mocht dit niet haalbaar blijken volgens bovenstaande uitgangspunten, wij het recht hebben deze plek te ontwikkelen met enkele seniorenwoningen.

Dit alles overwegende,

Wij zijn bereid onze bieding voor de Kolkschool als volgt aan te passen, indien wij hiermee ook de beschikking krijgen over de bijbehorende gymzaal:

Loftwonen + fall back scenario wonen in de gymzaal: € 400.000
Tactus/RIBW + fall back scenario wonen in de gymzaal: € 500.000

NB: ten aanzien van parkeren zouden wij het aantal parkeerplaatsen wat we nodig hebben graag laten afhangen van de gemeentelijke parkeernormen.

In de prijs gaan we er vanuit dat dit aantal parkeerplaatsen wordt meegeleverd.

Van: @kloos2.nl
Verzonden: donderdag 14 februari 2019 19:48
Aan:
CC:
Onderwerp: Re: ontwikkeling Kolksschool

Beste .

In aansluiting op jouw vraag op mijn voicemail:

Ik bedoel bij de bieding dat wij uitgaan van huisvesting van ATIB en Paco Plumtrek in de gymzaal (waarbij zij een maatschappelijke huur zullen moeten betalen), en een fall back scenario voor de genoemde woningen, indien een verhuizing van ATIB en Paco Plumtrek naar de gymzaal niet haalbaar blijkt. Wij willen in alle gevallen de Kolksschool volledig ontwikkelen voor wonen. Wij zullen in beide biedingen ons zeer serieus inspannen om het scenario van ATIB en Paco Plumtrek in de gymzaal te laten slagen. Het fall back scenario is noodzakelijk om genoemd bod te kunnen uitbrengen en als kader om tegen realistische voorwaarden alternatieve huisvesting voor beide partijen te kunnen bieden.

Overigens zou ik ook goed kunnen leven met een scenario waarin wij woningen realiseren op de gymzaallocatie en een deel van de grondopbrengsten inzetten om Paco Plumtrek en ATIB te verhuizen naar een meer ideale locatie.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: vrijdag 15 februari 2019 08:06
Aan: @kloos2.nl
Onderwerp: RE: ontwikkeling Kolksschool

Dag

Je noemt Loftwonen + fall back scenario wonen in de gymzaal: € 400.000

Indien Paco en Atib naar de gymzaal gaan blijft dus de bieding € 400.000,--.
Bij geen Paco en Atib ook € 400.000,--?

Mag ik hier (ongenuanceerd) de volgende opmerking maken die we ook van anderen kunnen verwachten?

Hoe kan het dat in beide opties een bieding van € 400.000, -- blijft bestaan. Wonen zou toch moeten leiden tot een hogere bieding?

Lijkt hier niet het probleem te ontstaan dat partijen de (maatschappelijke) huur van de gymzaal dan niet kunnen opbrengen en er uiteindelijk alsnog woningen worden ontwikkeld?

Initiatiefnemer zal aangeven dat hij het geprobeerd heeft maar de vraag blijft dan of dit niet vooraf al kan worden geconstateerd.

Van: @kloosZ.nl
Verzonden: maandag 18 februari 2019 08:00
Aan:
Onderwerp: Re: ontwikkeling Kolkschool

Bieding kloos 2
18 febr. 2019

Dank voor je feedback.

Zoals jij omschrijft was inderdaad mijn intentie, maar ik snap de reactie van de buitenwereld ook. Kennelijk moet ik het iets specifieker maken. Dit weekend gebruikt om nog iets specifieker de optie 'ATIB/PACO' in de Gymzaal te verkennen.

Wij stellen het volgende voor bovenop onze aanbiedingen van eind november.

Wij gaan er vanuit dat wij de gymzaal verwerven van de gemeente en zodanig renoveren dat deze geschikt is voor gebruik door ATIB en Paco Plumtrek

Uitgangspunt wat wij daarbij hanteren is een casco+ oplevering (dus inclusief basis-installaties), en verdere afwerking, inrichting en dergelijk door partijen zelf.

Wij rekenen nu met een marktconforme maatschappelijke huur van ongeveer € 1.200,- m² (inclusief BTW), maar dit zou lager uit kunnen vallen als een maatschappelijke belegger in zou stappen en bereid zou zijn tegen een lager rendement te verhuren.

Op basis van deze uitgangspunten zijn wij bereid om voor de gymzaal € 80.000 te betalen (kk)

Als fall-back scenario zien wij de ontwikkeling van 2 a 3 grondgebonden seniorenwoningen op deze plek (dus met badkamer/slaapkamer op de begane grond).

In dit scenario zijn wij bereid om € 120.000 te betalen voor de gymzaal.

Dit scenario treedt wat ons betreft pas in werking, indien voor scenario Atib/Paco gezamenlijk met gemeente Almelo is geconstateerd dat een haalbare ontwikkeling niet mogelijk is. Wij zullen daartoe transparant open exploitaties, offertes, etc voorleggen.

Ik denk dat we daarmee een heldere aanbieding doen, voor alle scenario's en ook duidelijk aangeven welk proces we voorstaan om er met Atib en Paco uit te komen.

Samengevat nog even de biedingsgetallen op een rijtje:

Loftwonen + Atib/Paco: € 360.000

Loftwonen + wonen gymzaallocatie: € 400.000

Tactus/RIBW + Atib/Paco: € 460.000

Tactus/RIBW + wonen gymzaallocatie: € 500.000

Alle bedragen kosten koper

Tenslotte, wij hebben de gymzaal niet van binnen gezien, bouwkundig kunnen beoordelen en/of een asbestonderzoek uitvoeren. Wij gaan er daarom vanuit dat de bouwkundige staat vergelijkbaar is met de staat van de Kolkschool en dat er geen noemenswaardige hoeveelheden asbest aangetroffen gaan worden.

Op 4 mrt. 2019, om 08:17 heeft 'geschreven:

@almelo.nl> het volgende

Dag

Vanuit jullie expertise is een bieding uitgebracht van € 400.000, -- voor de aankoop/ontwikkeling van de Kolkschool 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 biedingen in heroverweging te nemen en deze aan te passen.

Ik zie jullie reactie graag voor aanstaande vrijdag tegemoet.

Van: @kloos2.nl [mailto: @kloos2.nl]
Verzonden: maandag 4 maart 2019 09:21
Aan: @almelo.nl>
Onderwerp: Re: kolkschool

Goedemorgen

Dank voor je mail.

Is het dan ook mogelijk om deze taxaties te ontvangen?

En zijn wij, als wij in onderhandeling gaan over de eindprijs, 1-op-1 aan tafel?

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: maandag 4 maart 2019 09:59
Aan: @kloos2.nl'
Onderwerp: RE: kolkschool

Dag

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

Wij gaan er vanuit dat de bieding de eindprijs aangeeft en er een ja of nee wordt gegeven op de bieding. M.a.w. bij een ja voor een partij wordt uitgegaan van de aangeboden koopprijs.

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.

Met vriendelijke groet,

Van: @kloos2.nl
Verzonden: woensdag 15 mei 2019 15:08
Aan:
CC:
Onderwerp: Aangepaste aanbieding Kolkschool
Bijlagen: Gymzaal Kolkschool toevoeging 15 mei 2019.pdf

Mijne heren,

In aansluiting op ons gesprek met de beide wethouders en jullie verzoek om nog eens goed te kijken naar onze prijsaanbieding kan ik het volgende mededelen:

Wij hebben in aansluiting op de eerder door ons ingeleverde plannen een studie gedaan naar de Gymzaal van de Kolkschool.

Deze is als bijlage toegevoegd.

Tevens hebben wij met verschillende makelaars nogmaals gesproken over de mogelijke afzetprijzen, zowel van de te realiseren appartementen in de Kolkschool als van de te realiseren rijwoningen op de plek van de Gymzaal volgens ons aanvullende plan.

Op basis van deze gesprekken zien wij geen mogelijkheden om ons eerdere bod van € 400.000 kk te verhogen. Dit bod geldt voor de realisatie van 16 appartementen in de Kolkschool conform onze ingediende plannen van 30 november 2018, aangevuld met 4 rijwoningen conform bijgaand document.

Vanzelfsprekend vinden wij dit heel vervelend, omdat wij ons beseffen dat er hiermee een lastige situatie ontstaat.

Daarom zouden wij het volgende willen voorstellen:

Mocht de gemeente Almelo op inhoudelijke gronden, gewogen de huidige plannen en aanbiedingen, de voorkeur hebben voor Kloos2 als ontwikkelpartner voor de Kolkschool, zijn wij bereid om met jullie deskundigen (taxateurs, bouwkostendeskundigen) in alle transparantie onze begrotingen en exploitaties te delen. Op deze wijze kan een verschillen-analyse duidelijk maken waar het wringt. Gezien al onze inspanningen tot op heden lijkt mij dit geen ongepast verzoek.

Met vriendelijke groet,

Van: ^
Verzonden: woensdag 12 juni 2019 11:04
Aan: <@almelo.nl>
Onderwerp: Asbestinventarisatie Kolkschool Bornerbroeksestraat

Met vriendelijke groet,

Van: 'kloos2.nl [mailto: '@kloos2.nl]
Verzonden: woensdag 12 juni 2019 16:13
Aan: @almelo.nl>
Onderwerp: Re: Asbestinventarisatie Kolkschool Bornerbroeksestraat

Hoi

Dank!
Begrijp ik goed dat de zolder reeds gesaneerd is?

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: donderdag 13 juni 2019 09:00
Aan: '@kloos2.nl
CC:
Onderwerp: RE: Asbestinventarisatie Kolkschool Bornerbroeksestraat

Dag

Naar de mij bekende informatie is alles gesaneerd behoudens de zolder.

Met vriendelijke groet,