

Beantwoording schriftelijke vragen D66 en PvdA inzake kredietvoorstel Klooster Ootmarsum, 15 april 2016.

D66

1. Is dit alle informatie die u ter beschikking heeft?
Uiteraard niet. Informatie bestaat uit vele dossiers.
2. M.b.t. Kock van Benthem:
 - is dit de gehele marktverkenning?
Onze marktverkenning bestaat inderdaad uit het advies van Kock van Benthem. De verdere marktverkenning zal bestaan uit reacties die wij inmiddels hebben gekregen van aspirant kopers en toekomstige gegadigden.
 - wanneer beslist u definitief over de groottes van de appartementen
De beslissing over het aantal en de omvang van de appartementen zal plaatsvinden aan de hand van de reactie van de markt.
3. Volgens het rapport zijn appartementen zonder balkon of loggica's onverkoopbaar, hetgeen inhoudt dat er € 270.000,00 noodzakelijk is en derhalve het krediet zoals door u aangevraagd is, onvoldoende is;
In de kredietaanvraag is wel degelijk voorzien in het bedrag van € 270.000.
4. Appartementen alleen voor senioren?
Nee.
5. Het rapport raadt af appartementen casco te verkopen, waarom wilt u dit wel doen?
Beide opties zijn wat ons betreft mogelijk. Echter wij bereiden dan een koop-aannemingsovereenkomst voor waarbij de afbouw rechtstreeks via een aannemer gaat plaatsvinden en de cascolevering via de gemeente. De tot nu toe verkochte appartementen zijn als cascoappartementen verkocht. Deze kopende partijen gaan de appartementen in eigen beheer afbouwen.
6. Er zijn geen vergelijkbare projecten volgens het rapport hoe is dan de prijs bepaald?
Op basis van het advies van Kock van Benthem
7. Kapel: in de meeste gebruikssituaties zal er een combinatie zijn van nuttigen van eten en drinken; is dit wel gewenst in de kapel?
Wij zullen ervoor zorgen dat het gebruik van de kapel waardig zal zijn. Het nuttigen van een hapje en een drankje in de kapel sluiten wij niet uit, maar de kloosterkeuken biedt deze voorziening ook.
8. Huurprijs max. € 600,00 per maand; geadviseerd wordt slechts 60% van de huur gedurende de eerste 4-5 jaren in rekening te brengen? Hoe krijgt u dan een sluitende exploitatie?
Hierin is voorzien door de eerste jaren rekening te houden met een negatief exploitatieresultaat waarbij wij er naar streven dat deze in het derde jaar op nul zal uitkomen.
9. Er wordt uitgegaan van een gratis parkeerplek, alleen ruimte 20 en 22 hebben voor dagelijks gebruik al 25 parkeerplaatsen nodig, hoe wilt u de rest invullen?
Er kan gebruik gemaakt worden van de aangelegde parkeervoorziening in de Kloostertuin.

10. Is het u bekend dat een van de twee partijen uit de door u verkochte appartementen al wil vertrekken?
Het is ons bekend dat één van de participanten die een deel van de commerciële ruimte heeft gekocht, opzoek is naar een exploitant.
11. U geeft steeds aan dat er twee appartementen verkocht zijn kunnen we als D66 Dinkelland inzage krijgen in de verkoopovereenkomsten en wilt u tevens al aangeven welke ontbindende voorwaarden u heeft toegestaan.
Wij achten ons niet vrij om op voorhand inzage in de verkoopovereenkomsten te geven. Daar dient de kopende partij mee in te stemmen. Er zijn geen ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst opgenomen.
12. De noodzakelijk aanpassingen genoemd in het kredietvoorstel door u genoemd 'voor calculatie' inzake noodzakelijke aanpassingen willen wij graag per item de kosten aangegeven zien en de daarbij behorende berekeningen?
Wij hebben de kosten in een logische indeling geclusterd. U wilt dit nog verder uitgewerkt hebben per item. U geeft niet aan wat u verstaat onder "per item". Wij zijn van mening dat wij met de door ons opgestelde kostenopzet voldoende informatie geven voor een adequate besluitvorming door de raad.

PvdA

1. We zouden graag voor het bedrag van € 2.135.000 een complete onderbouwing zien. Dan bedoelen we niet wat elk tegeltje kost maar u heeft ongetwijfeld een kostenoverzicht van de benodigde lift, het scheiden van de nuts voorzieningen etc. Graag een gedetailleerd overzicht hiervan.
Wij hebben de kosten in een logische indeling geclusterd. U wilt dit nog verder uitgewerkt hebben. Wij zijn van mening dat wij met de door ons opgestelde kostenopzet voldoende informatie geven voor een adequate besluitvorming door de raad.
2. De appartementen die volgens de wethouder al verkocht zijn, wat is daarvan de oppervlakte? en verkoopopbrengst?
Dit betreft de appartementen W9/W12 en W13 van het gepresenteerde overzicht.
3. Zijn er alternatieven onderzocht? Te denken valt bijvoorbeeld om onderdelen los te verkopen, bijvoorbeeld per verdieping? Zijn daar verkenningen voor uitgevoerd?
Het voorstel heeft die mogelijkheid in zich. Zo hebben we gesproken met een partij welke heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in het rectoraat gedeelte. Om zakelijke argumenten willen we uitdrukkelijk alle opties open houden.
4. De wethouder gaf duidelijk aan dat de appartementen casco worden opgeleverd, in het aangeleverde verslag van de twee makelaars staat duidelijk dat er geen vraag is naar casco appartementen... Waarom wordt er toch tegen het advies van de makelaars in voor casco gekozen?
Wij bereiden een koop-aannemingsovereenkomst voor waarbij de afbouw rechtstreeks via een aannemer gaat plaatsvinden en de cascolevering via de gemeente. De tot nu toe verkochte appartementen zijn als cascoappartementen verkocht. Deze kopende partijen gaan de appartementen in eigen beheer afbouwen.
5. In hoeverre zijn er al handtekeningen gezet met betrekking tot de verkoop van de appartementen?

De huidige participanten van de commerciële ruimten hebben elk één en twee appartementen gekocht. Daarnaast zijn wij in gesprek met een aantal geïnteresseerden.

6. Is er een overzicht beschikbaar over de verloop van de boekwaarde, er zijn in het verleden een aantal afboekingen geweest, er is een deel verkocht aan Dhr. Kosse en aan de heer Veldhuis. We zouden dat graag inclusief bedragen in een overzicht zien.

In het overzicht welke wij gisteren (donderdag 14 april 2016) hebben verstrekt is exact te zien welke grondwaarden betaald zijn door de kopende partijen.

7. Waar zit de haast in dit voorstel? Waarom moet dit er nu zo snel doorheen? We krijgen sporadisch informatie, alles moet snel snel worden voorbereid.. We zitten al vanaf 2007 met het klooster, een maandje extra zal het probleem toch niet zijn? We hebben als PvdA grote moeite met het haastige karakter van dit voorstel en van de stroperige moeite met informatie aanlevering. We willen graag duidelijk horen van de wethouder waarom..

Wij bestrijden de haast van dit voorstel. U bent voortdurend door de portefeuillehouder op de hoogte gehouden over de stand van zaken betreffende het klooster

Namens het College van Burgemeester en Wethouders,

Wethouder Stokkelaar