

New Babylon
Bezuidenhoutseweg 57
2594 AC Den Haag

Postbus 11756
2502 AT Den Haag
telefoon (070) 515 30 00
www.pelsrijcken.nl

**Pels Rijcken
& Droogleever**
Fortuijn *advocaten*
en notarissen

Rijksvastgoedbedrijf
Korte Voorhout 7
2511 CW 'S-GRAVENHAGE

Passeerdatum en -tijd : 3 december 2018 om 12:00 uur
Dossiernummer : **31006301**
Referentie : F518/F518
Notadatum : 19 november 2018
Notanummer : 1319273
Betreft : Levering gronden uitbreiding Rechtbank te Almelo (RVB)

NOTA VAN AFREKENING AANKOOP

	Specificatie	Te betalen	Te ontvangen
Te verrekenen koopsom: Koopsom (kosten koper)		€ 2.400.000,00	
Verrekening zakelijke lasten: Onroerende zaak belasting	€ 4.727,82		
Waterschapslasten	€ 493,79		
Rioolrecht	€ 96,00		
Totaal per jaar	€ 5.317,61		
Totaal over 29 dagen vanaf 03-12-2018 tot einde jaar, zijnde		€ 422,50	
Huurverrekening: Huurverrekening per halfjaar Van 03-12-2018 t/m einde periode, zijnde	10.2g		10.2g
		€ 2.400.422,50	
		10.2g	
Per saldo door u te voldoen			

Over alle bedragen waaraan het woord "belast" is toegevoegd, is BTW verschuldigd.
Het BTW-identificatienummer van Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. (Bezuidenhoutseweg 57, 2594 AC 's-Gravenhage) is 10.2e

Het door u te betalen bedrag gelieve u, indien nodig telefonisch, naar onderstaande rekening over te maken, zodanig dat het te betalen bedrag voor het tijdstip van passeren van de akte op die rekening is bijgeschreven.

ABN AMRO Bank N.V., IBAN nummer: N 10.2e ten name van Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn inzake derdengelden notariaat, te 's-Gravenhage (s.v.p. dossiernummer vermelden) (Bic-code: ABNANL2A)

Van: 10.2e
Aan: 10.2e
Onderwerp: RE: Huurovereenkomst Egbert Gorterstraat 3 Almelo
Datum: dinsdag 18 december 2018 14:35:49
Bijlagen: image003.png
image004.png
image005.png
image006.png
image007.png
image008.jpg
image009.jpg

Dga 10.2e

Klopt inderdaad, hij huurt nog steeds en heeft een opzegtermijn op van maximaal 10.2e
De huurprijs is met ons afgestemd 10.2g 10.2g

Wat mij betreft is het nu aan jullie om met hen eventuele nieuwe afspraken te maken.
Met vriendelijke groet,

10.2e

10.2e | Dura Vermeer Bouw Hengelo BV
Postbus 177 | 7550 AX Hengelo | Bosmaatweg 60, 7556 PJ Hengelo
I 10.2e@duravermeer.nl | W www.duravermeerbouwhengelo.nl
10.2e

Van: 10.2e@rijksoverheid.nl
Verzonden: maandag 17 december 2018 11:01
Aan: 10.2e@duravermeer.nl; 10.2e@DURAVERMEER.NL
Onderwerp: FW: Huurovereenkomst Egbert Gorterstraat 3 Almelo

Beste 10.2e

Wij waren in de veronderstelling dat Hardickx hun huurovereenkomst per augustus 2018 had beëindigd, maar wij krijgen nu van hem onderstaande mail doorgestuurd.
Is deze verlenging bevestigd door Dura en is er iets op papier vastgelegd hierover?

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

10.2e
10.2e@rijksoverheid.nl

Van: 10.2e@hardicks.nl
Verzonden: maandag 10 december 2018 14:04
Aan: 10.2e@rijksoverheid.nl
CC: 10.2e@hardicks.nl
Onderwerp: FW: Huurovereenkomst Egbert Gorterstraat 3 Almelo

cid:image001.jpg@01D38C7B.684B2830

2

Geachte heer 10.2e

Onderstaand is overeengekomen met de heer 10.2e 10.2g

Als er nog vragen zijn hoor ik graag even.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Hardick Bouwmanagement & Vastgoedontwikkeling bv

Egbert Gorterstraat 3, Almelo
Postbus 467
7570 AL Oldenzaal

10.2e

KvK te Enschede 08174688

Dit e-mail bericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan geadresseerde dit e-mail bericht ontvangt of anderszins in handen krijgt is hij niet gerechtigd tot kennisgeving, verspreiding, openbaar maken of vernemen daarvan. Hij wordt verzocht onmiddellijk Hardick Bouwmanagement & Vastgoedontwikkeling BV op de hoogte te stellen en het e-mail bericht te vernietigen. Hardick Bouwmanagement & Vastgoedontwikkeling BV staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Dit e-mail bericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid voor Hardick Bouwmanagement & Vastgoedontwikkeling BV tot stand.

Van: 10.2e@hardicks.nl
Datum: maandag 9 juli 2018 om 14:05
Aan: 10.2e@duravermeer.nl

Onderwerp: Huurovereenkomst Egbert Gorterstraat 3 Almelo

cid:image001.jpg@01D38C7B.6B4B2830



Beste 10.

Naar aanleiding van ons laatste telefoongesprek omtrent de huur van de kantoorunit aan de Egbert Gorterstraat hebben we onderstaand telefonisch besproken.

De gewijzigde huurperiode is 10.2a met een huuropzegging van 10.2. De jaarhuur zal vanaf 1 september 2018 10.2 excl. 21% BTW en servicekosten bedragen. Deze jaarhuur zal maandelijks in rekening worden gebracht conform het bestaande huurcontract getekend door huurder van 24 augustus 2015.

Graag zie ik een bevestiging van bovenstaand tegemoet.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Hardick Bouwmanagement & Vastgoedontwikkeling bv

Egbert Gorterstraat 3, Almelo
Postbus 467
7570 AL Oldenzaal

10.2e

KvK te Enschede 08174688

Dit e-mail bericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan geadresseerde dit e-mail bericht ongevraagd of anderszins in handen krijgt is hij niet gerechtigd tot kennisgeving, verspreiding, openbaar maken of vernietigen daarvan. Hij wordt verzocht onmiddellijk Hardick Bouwmanagement & Vastgoedontwikkeling BV op de hoogte te stellen en het e-mail bericht te vernietigen. Hardick Bouwmanagement & Vastgoedontwikkeling BV aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit het gebruik van elektronisch verzonden berichten. Dit e-mail bericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid voor Hardick Bouwmanagement & Vastgoedontwikkeling BV tot stand.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te vernietigen. De afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit het gebruik van elektronisch verzonden berichten. This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

GARBE.

Institutional Capital

GARBE Institutional Capital ■ Overschiestraat 55 ■ 1062 HN Amsterdam

Rijksvastgoedbedrijf
T.a.v. de directie
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag

GARBE
Institutional Capital Netherlands BV

Overschiestraat 55
1062 HN Amsterdam

T +31 (0) 20-76 07 150

www.garbe-institutional.de
info@garbe.de

BETREFT: HUUR- EN KOOPVOORSTEL RECHTBANK ALMELO

Amsterdam, 28 December 2018

10:2e
M 10:2e@garbe.de

Geachte directie,

1. Hierbij schrijf ik u namens Vastgoed Rietveld (Almelo-Egbert Gorterstraat) B.V. (hierna: VR) met betrekking tot het door ons ontvangen bericht van het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: het RVB) van 19 juli jl. Dit bericht heeft de strekking dat het RVB niet ingaat op het huur- en/of koopvoorstel namens eigenaar voor het huidige rechtbankgebouw aan de Egbert Gorterstraat 5 te Almelo. In plaats daarvan gaf het RVB aan te hebben besloten om, voor toekomstige huisvesting van de rechtbank in Almelo, direct naast het huidige rechtbankgebouw nieuwbouw te willen realiseren.
2. Het RVB heeft aan deze beslissing ten grondslag gelegd dat het aanbod van VR niet de 'aantrekkelijkste' optie voor het RVB is, kennelijk in die zin dat voor huisvesting van de rechtbank minder vierkante meters nodig zijn en dat het huidige gebouw voorts aangepast zou moeten worden om aan duurzaamheidseisen te voldoen. Voorts zou het aanbod van VR niet marktconform zijn. Bovendien heeft het RVB in deze beslissing de volgens haar moeizaam verlopende gesprekken over huurprijsaanpassing in de periode tot 2022 meegewogen.
3. De nieuwbouwbeslissing en motivering daarvan zijn voor VR om diverse redenen volstrekt onbegrijpelijk en onacceptabel. Bovendien is de beslissing ook in maatschappelijk opzicht onaanvaardbaar. Ik licht dat toe in het vervolg van deze brief.
4. Op 4 december 2017 hebben wij met u een verkennend gesprek gevoerd over huisvestingsmogelijkheden voor de rechtbank Almelo na beëindiging van de huidige huurovereenkomst, die tot en met 10:2b loopt. VR heeft het RVB in dat

GARBE.

Institutional Capital

verband verzocht om een plan van eisen voor de toekomstige huisvesting op te stellen, met onder meer daarin opgenomen de vereisten met betrekking tot het benodigde aantal vierkante meters, renovatiewensen en duurzaamheidsambities.

5. Op 5 december 2017 gaf het RVB aan VR per mail te kennen dat zij geen nadere eisen stelde ten aanzien van onderhoud, investeringen of duurzaamheid van het pand. Het RVB zei het liefst een voorstel voor huur/koop van het pand in de huidige staat te krijgen.
6. VR heeft het RVB daarop bij e-mail van 29 december 2017 overeenkomstig deze uitvraag een (eerste) voorstel gestuurd, waarin – in lijn met uw uitvraag – geen nadere eisen zijn gesteld ten aanzien van onderhoud, investeringen of duurzaamheid. VR hoorde vervolgens, ondanks meerdere herinneringen van haar kant, meer dan een half jaar niets van het RVB ten aanzien van deze uitvraag. Vervolgens geeft het RVB, zonder dit aanbod ook maar één keer met VR te bespreken, op 19 juli 2018 aan geen gebruik te willen maken van het voorstel van VR en het RVB in plaats daarvan heeft besloten tot nieuwbouw over te gaan. Uit berichtgeving in de media, nota bene rond de datum waarop VR voornoemd bericht van het RVB ontving, maken wij op dat het RVB de voor nieuwbouw benodigde grond reeds zou hebben verworven.
7. Voor VR is deze gang van zaken onacceptabel, omdat het RVB VR zelf om een aanbod voor koop/huur van het rechtbankgebouw in de huidige staat heeft gevraagd. Vervolgens kiest het RVB voor een nieuwbouwvariant die in een volstrekt andere behoefte voorziet dan bij VR is uitgevraagd. Dit terwijl VR expliciet te kennen heeft gegeven dat zij bereid was met het RVB mee te denken om het rechtbankgebouw overeenkomstig de wensen van het RVB aan te passen, c.q. te renoveren. Het RVB stelt daarnaast dat het aanbod van VR niet marktconform zou zijn, terwijl het RVB in reactie op dit eerste bod niet ook maar een indicatie heeft gegeven van wat het wel een acceptabele huur- of koopprijs zou vinden. Van enige onderhandeling is geen sprake geweest. Dat is bepaald niet zoals het een professionele partij als het RVB als redelijke contractspartner betaamt.
8. Daar komt nog bij dat voor VR niet navolgbaar is waarom het RVB plotsklaps de onderhandelingen over de bepaling van de huurprijs tot 2022 (onder de huidige huurovereenkomst) in zijn beslissing voor de huisvesting van de rechtbank na 2022 heeft laten meewegen. Vooraf aan de bespreking op 4 december 2017 gaf het RVB juist meermaals aan dat de huurprijsdiscussie tot 10.2 voor het RVB geen enkele rol speelde voor de huisvestingsbeslissing na 2022. Zo stelde het RVB bij e-mail van 1 december 2017 het volgende:

"Doel van het huidige gesprek is wat ons betreft om af te tasten wat de mogelijkheden zijn na ommekomst van de huidige huurperiode 10.2b zoals ook aangegeven in mijn eerste verzoek voor een afspraak van 2 augustus. Aan de ene kant begrijp ik dat het prettig is om de exacte uitkomst van de huurprijsdiscussie te weten. Aan de andere

GARBE.

Institutional Capital

kant heb ik begrepen dat Collers en Troostwijk de markthuurwaarde hebben bepaald en dat er een verschil van zo'n 15% in zit, dus binnen een redelijke bandbreedte is de uitkomst wel in te schatten. Daarnaast staat de huurprijs tot 10.2 los van wat partijen na deze periode met elkaar af kunnen spreken."

9. Ten slotte meent VR dat de keuze voor nieuwbouw naast het huidige rechtbankgebouw ook in maatschappelijk opzicht onacceptabel is. Om redenen van duurzaamheid is ten enen male onbegrijpelijk dat door de RVB – die aangeeft duurzaamheid hoog in het vaandel te hebben – zonder kenbare laat staan deugdelijke afweging wordt gekozen voor nieuwbouw. Nieuwbouw is evident niet-duurzaam wanneer bestaande bouw met beperkte maatregelen naar moderne standaarden kan worden gebracht. Bovendien zal nieuwbouw het zeer onwenselijke gevolg hebben dat het huidige rechtbankgebouw leeg komt te staan. In een stad als Almelo zal naar verwachting geen nieuwe huurder kunnen worden gevonden voor een centraal gelegen pand van deze omvang, dat voordien door de overheid voor zo'n specifiek doel als huisvesting van een rechtbank werd gebruikt.
10. Samenvattend meent VR dat de nieuwbouwbeslissing van het RVB ondoordacht, onredelijk en onverantwoord is. VR benadrukt hierbij dat zij nog steeds graag bereid is om zowel qua reductie in aantal te huren/kopen vierkante meters als qua verbetering van (onder meer) de duurzaamheid van het huidige rechtbankgebouw aan de wensen van het RVB tegemoet te komen. Eerder heeft VR daartoe ten onrechte geen kans van het RVB gekregen. VR verzoekt het RVB dan ook om zijn beslissing tot nieuwbouw te heroverwegen.
11. VR ziet uit naar een uitnodiging van het RVB om opnieuw over de huisvestingsopties voor de rechtbank Almelo (vanaf 10.2) in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,

Vastgoed Rietveld (Almelo-Egbert Gorterstraat) B.V., voor deze
GARBE Institutional Capital Netherlands BV, namens deze

10.2e



Van: 10.2e
Aan: 10.2e (Garbe Institutional Capital)
Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo
Datum: maandag 19 augustus 2019 15:32:00
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.gif](#)
[image003.jpg](#)
[image004.jpg](#)

Hallo 10.2e

Zoals in mijn mail aangegeven zullen wij geen koopvoorstel doen voor jullie gebouw.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

1
0.
2
@rijksoverheid.nl

Van: 10.2e (Garbe Institutional Capital) 10.2e @garbe.de>

Verzonden: maandag 19 augustus 2019 14:51

Aan: 10.2e @rijksoverheid.nl>

Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e,

Bedankt voor je reactie.

Wij waren van mening een redelijk voorstel te hebben gedaan. Wellicht zouden jullie kunnen aangeven tegen welke condities jullie wel geïnteresseerd zijn om een transactie te doen?

Hoor graag.

MVG.

10.2e

From: 10.2e @rijksoverheid.nl>

Sent: 19 August 2019 09:28

To: 10.2e (Garbe Institutional Capital) 10.2e @garbe.de>

Subject: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e

Zoals we op 19 juli vorig jaar hebben medegedeeld en op 9 mei jl. hebben herhaald, is er een keuze gemaakt om te verhuizen. Deze keuze was het resultaat van een zorgvuldige afweging en een proces dat al jaren liep, waarin ook jullie gebouw (waar jullie een koop- en huurvoorstel voor hebben uitgebracht) als optie is meegenomen.

Aangezien er een keuze is gemaakt voor een andere locatie en er ook investeringen zijn gedaan (zoals aankoop van de locatie) is het niet opportuun voor ons om een koopvoorstel uit te brengen voor jullie gebouw. Neemt niet weg dat wij natuurlijk altijd open staan voor mogelijkheden, dat is ook de reden dat we jullie voorstel van 29 mei jl. hebben voorgelegd en als jullie een significant ander/beter voorstel willen doen dan zullen we (opnieuw) beoordelen of dat aanleiding geeft om af te wijken van de gekozen koers.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

10.2e
0.2e
3.2e @rijksoverheid.nl

Van: 10.2e (Garbe Institutional Capital) 10.2e @garbe.de>

Verzonden: vrijdag 26 juli 2019 17:12

Aan: 10.2e @rijksoverheid.nl>

CC: 10.2e @Rijksoverheid.nl>; 10.2e (Garbe Institutional Capital)

10.2e @garbe.de>; 10.2e (Garbe Institutional Capital) 10.2e @garbe.de>;

10.2e @rijksoverheid.nl>; 10.2e

@Rijksoverheid.nl>

Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e

Dank voor je mail met jullie reactie op ons voorstel voor verkoop van het complex in Almelo (Egbert Gorterstraat) aan de huidige huurder of een gecombineerde transactie van dit pand met het pand in 10.2b. Met ons voorstel van 29 mei jl. hebben wij geprobeerd een aantrekkelijke propositie voor het Rijksvastgoedbedrijf te bieden welke vanuit financieel perspectief minimaal concurrerend zou moeten zijn ten opzichte van nieuwbouw op het naastgelegen terrein. Hiermee kan worden voorkomen dat een prominent gebouw in Almelo voor langere periode leeg zal staan, hetgeen logischerwijze voor veel betrokken partijen niet wenselijk is.

Uit je reactie hebben wij begrepen dat verhuizen op dit moment nog steeds de meest aantrekkelijke optie is voor het RVB. Wij lezen ook dat gegeven jullie analyse, met hiervoor genoemde uitkomst, koop van het huidige pand nog steeds een alternatief voor jullie zou kunnen zijn, maar niet onder de voorgestelde condities.

Wij verzoeken jullie vriendelijk om aan te geven onder welke condities het RVB wel bereid is een transactie te doen.

Wij gaan daar graag met jullie over in gesprek.

Wij zien jullie reactie met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

10.2e



GARBE Institutional Capital Netherlands B.V.
Overschiestraat 55 | 1062 HN Amsterdam

10.2e

@garbe.de

www.garbe-institutional.de

From: 10.2e @rijksoverheid.nl>

Sent: 18 July 2019 10:01

To: 10.2e @rijksoverheid.nl>; Smit, Maurits (Garbe Institutional Capital)

10.2e @garbe.de>

Cc: 10.2e @Rijksoverheid.nl>

Subject: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e

Dank voor jullie koopvoorstel van 29 mei. Wij hebben het voorstel voor Almelo aan de betrokkenen. Men is tot de conclusie gekomen dat de keuze voor verhuizing steeds de meest aantrekkelijke oplossing voor ons is en wij zullen derhalve niet in gaan op het voorstel voor wat betreft Almelo. Het spijt me je niet anders te kunnen berichten.

In het voorstel is duidelijk aangegeven dat jullie gebouw in 10.2b alleen gekocht kan worden indien we ook Almelo kopen. We hebben daarom in eerste instantie alleen gekeken naar Almelo. Mocht jullie standpunt hierover wijzigen en 10.2b toch separaat gekocht kunnen worden, dan leggen we graag intern de mogelijkheid tot aankoop van deze locatie voor.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

1
0. @rijksoverheid.nl

Van: 10.2e @rijksoverheid.nl>

Verzonden: dinsdag 18 juni 2019 16:46

Aan: 10.2e @garbe.de

CC: 10.2e @rijksoverheid.nl>; 10.2e

@rijksoverheid.nl>

Onderwerp: FW: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e

Jouw koopvoorstel is door ons ontvangen en zojuist hebben wij elkaar telefonisch hier over gesproken.

10.2e zal volgende week terugkomen op Almelo en tav 10.2b zal ik nog uitzoeken wie van ons wanneer gaat reageren (10.2e is begin juli as weer aanwezig, maar misschien kan iemand eerder iets zeggen over 10.2b).

Wordt volgende week vervolgd.

met vriendelijke groet,

10.2e
Adviseur vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 20952 | IPC | 2500 EZ | Den Haag

Mobiele nummer 10.2e

@rijksoverheid.nl

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

Het Rijksvastgoedbedrijf is een uitvoeringsdienst van het Rijk die op 1 juli 2014 is ontstaan uit een fusie van vier vastgoeddiensten: de Dienst Vastgoed Defensie, de Rijksgebouwendienst, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de directie Rijksvastgoed.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Van: 10.2e (Garbe Institutional Capital) 10.2e @garbe.de>

Verzonden: woensdag 29 mei 2019 15:15

Aan: 10.2e @rijksoverheid.nl>

CC: 10.2e @rijksoverheid.nl>; 10.2e

@Rijksoverheid.nl>; 10.2e (Garbe Institutional Capital)

10.2e @garbe.de>

Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e,

In aansluiting op het overleg van 9 mei jl. sturen wij jullie hierbij een koopvoorstel ten aanzien van de Rechtbank in Almelo en het kantoorgebouw gelegen op 10.2b in 10.2b.

Wij gaan ervan uit jullie een passend voorstel te hebben gedaan en kijken uit naar jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

10.2e



GARBE Institutional Capital Netherlands B.V.
Overschiestraat 55 | 1062 HN Amsterdam

10.2e

10.2e@garbe.de

www.garbe-institutional.de

From: 10.2e (Garbe Institutional Capital)

Sent: 12 February 2019 07:54

To: 10.2e@rijksoverheid.nl>

Cc: 10.2e@rijksoverheid.nl>; 10.2e

@Rijksoverheid.nl>

Subject: RE: Rechtbank Almelo

Goedemorgen 10.2,

Helaas kunnen wij dan niet. 5 of 10 april zou kunnen. Beide tussen 10-16 uur.

Hoor graag.

Met vriendelijke groet,

10.2e



GARBE Institutional Capital Netherlands B.V.
Overschiestraat 55 | 1062 HN Amsterdam

10.2e

@garbe.de

www.garbe-institutional.de

From: 10.2e@rijksoverheid.nl>

Sent: 11 February 2019 16:12

To: 10.2e (Garbe Institutional Capital) 10.2e@garbe.de>

Cc: 10.2e [redacted] <[redacted]@rijksoverheid.nl>; 10.2e [redacted] <[redacted]@Rijksoverheid.nl>
Subject: RE: Rechtbank Almelo

Hallo 10.2e [redacted]

Ik ga even niet in op de inhoud, laten we dat maar tijdens het gesprek doen. De door jou genoemde tijdstippen zijn voor ons geen optie. 21 maart van 9:00 tot 10:00 hebben we nog wel een mogelijkheid, bij ons in Den Haag. Hoor graag of dit schikt.

Met vriendelijke groet,

10.2e [redacted]
[redacted]
[redacted]
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

1 [redacted]
0. [redacted] <[redacted]@rijksoverheid.nl>

Van: 10.2e [redacted] (Garbe Institutional Capital) 10.2e [redacted] <[redacted]@garbe.de>
Verzonden: maandag 11 februari 2019 13:37
Aan: 10.2e [redacted] <[redacted]@rijksoverheid.nl>
CC: 10.2e [redacted] <[redacted]@rijksoverheid.nl>; 10.2e [redacted] <[redacted]@Rijksoverheid.nl>
Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2 [redacted],

Bedankt voor je email.

Blijkens mijn email van 18 december 2017 waren wij vooraf aan het gedane voorstel van mening dat er überhaupt geen huuraanbieding uitgebracht kon worden gezien er geen overeenstemming was over een markthuurprijs. Aangezien de huurovereenkomst jullie al de mogelijkheid geeft om tegen een 5 jarige periode te verlengen tegen 'markconforme' condities, hebben wij in gezamenlijk overleg een voorstel uitgebracht voor 10 jaar. Wij hebben dan ook geen reactie van jullie zijde gehad in die zin dat ons voorstel niet aan jullie uitvraag zou beantwoorden.

Tevens hebben wij de mogelijkheid gegeven tot een kortere huurverlenging dan 5 jaar i.c.m. een verkoop, e.e.a. overeenkomstig de transactie welke wij met het RVB in Den Bosch hebben gedaan. Over de hoogte van de huurprijs konden wij op dat moment nog niet afwijken gezien de markthuurprijsdiscussie. Dit hebben wij meerdere malen toegelicht. Toch was een voorstel nodig.

Ondanks ons verzoek hebben wij nooit de mogelijkheid gehad om ons voorstel nader toe te lichten noch hebben wij een inhoudelijke reactie van jullie op ons eerste voorstel gehad.

Graag benadruk ik dat wij een gezamenlijk probleem hebben, een leegstand van ruim 10.000 m2 in het centrum van Almelo kan voor geen enkele stakeholder een gewenst eindresultaat zijn.

Graag maken wij van jullie aanbod gebruik om in gesprek te gaan om het gezamenlijke probleem te bespreken. Bij dit gesprek zal ook de fondsmanager aanwezig zijn. Wij zouden de volgende momenten kunnen afspreken

- 4 maart in de ochtend
- 19 maart, de hele dag
- 3 april, hele dag

Mochten er vragen en/of opmerkingen zijn dan vernemen wij die uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

10.2e



GARBE Institutional Capital Netherlands B.V.
Overschiestraat 55 | 1062 HN Amsterdam

10.2e

@garbe.de

www.garbe-institutional.de

From: 10.2e @rijksoverheid.nl>

Sent: 18 January 2019 14:54

To: 10.2e (Garbe Institutional Capital) 10.2e @garbe.de>

Cc: 10.2e @rijksoverheid.nl>; 10.2e

@Rijksoverheid.nl>

Subject: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e,

Wij hebben kennis genomen van jullie brief van 28 december 2018. Wij herkennen ons niet in de door jullie geschetste weergave van zaken en in jullie aannames over de wijze waarop onze beslissing tot stand is gekomen.

Als aanvullende opmerking geven wij nog aan dat het RVB in december 2017 heeft verzocht om een huuraanbieding voor 5 jaar. Jullie hebben aangegeven dat dit voor verhuurder niet wenselijk is en er is een huurtermijn van 10.2b. De prijs in het door jullie uitgebrachte voorstel lag, ondanks de 10.2b huurtermijn, zo'n 10.2 boven wat de taxateurs recent als marktconform hebben beoordeeld.

Wij vinden het vreemd dat jullie stellen dat er een half jaar geen contact is geweest. In maart en mei zijn er via email updates geweest over het proces aan onze zijde.

Mochten jullie behoefte hebben aan een gesprek om te evalueren waarom jullie perceptie van de gang van zaken anders is dan de onze, dan staan we daar graag voor open. Mogelijk is voor korte termijn een voortzetting van de huurrelatie (tegen marktconforme condities) voor beide partijen

interessant, dat kunnen we dan ook bespreken. De huisvestingsbeslissing voor lange termijn staat echter niet ter discussie.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

1

0

2

@rijksoverheid.nl

Van: 10.2e @garbe.de>

Verzonden: vrijdag 28 december 2018 16:00

Aan: 10.2e @rijksoverheid.nl>

CC: 10.2e @rijksoverheid.nl>; 10.2e

@garbe.de>

Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2,

Bijgaand tref je een scan van de brief welke vandaag per post verstuurd wordt.

Met vriendelijke groet,

10.2e



GARBE Institutional Capital Netherlands B.V.

Overschiestraat 55 | 1062 HN Amsterdam

10.2e

@garbe.de

www.garbe-institutional.de

From: 10.2e @rijksoverheid.nl>

Sent: 19 July 2018 15:14

To: 10.2e @bouwfonds.nl>

Cc: 10.2e @bouwfonds.nl>; 10.2e

@rijksoverheid.nl>

Subject: RE:Rechtbank Almelo

Beste 10.2e ,

In aansluiting op ons telefoongesprek eerder vandaag, ook nog even een schriftelijke reactie.

De afgelopen periode hebben wij diverse huisvestingsoplossingen voor de Rechtspraak in Almelo onderzocht. Uiteraard is jullie gebouw als eerste optie in deze afwegingen betrokken. Meegewogen zijn de langlopende en moeizame gesprekken/onderhandelingen over de huurprijsaanpassing die sinds eind 2016 lopen, de gesprekken over een mogelijke huurverlenging en het huur- en koopvoorstel dat jullie in december 2017 hebben uitgebracht. De door jullie uitgebrachte aanbiedingen (koop en huur) zijn voor ons niet de aantrekkelijkste oplossingen en daarnaast als niet marktconform beoordeeld.

Er is daarom besloten om de rechtbank te verplaatsen en geen gebruik te maken van jullie voorstel.

Met vriendelijke groet,

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

1
0
2

@rijksoverheid.nl

Van: 10.2e @bouwfonds.nl

Verzonden: vrijdag 29 december 2017 19:03

Aan: 10.2e

Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e

Bijgaand het koop en huurvoorstel zoals wij vandaag per post aan jullie hebben verstuurd.

Mocht het wenselijk zijn om een en ander in een persoonlijk onderhoud of telefonisch nader toe te lichten dan vernemen wij het graag.

Tenslotte rest het ons om jullie een prettige jaarwisseling te wensen.

Met vriendelijke groet,

10.2e



Bouwfonds Investment Management

De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken

Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

10.2e

@bouwfonds.nl

W: www.bouwfonds.nl

Kamer van Koophandel 30091223

Onderdeel van Rabo Vastgoedgroep

cid:image001.jpg@01D36F6D.09D1D020



Van: 10.2e @rijksoverheid.nl

Verzonden: donderdag 21 december 2017 15:08

Aan: 10.2e

CC: 10.2e

Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e

Laten we hier begin volgend jaar, als ik ruggespraak heb kunnen houden, over overleggen. Denk dat de vraag is of we hier met elkaar over in gesprek gaan en proberen uit te komen, of dat we moeten concluderen dat er samen uitkomen niet lukt en dat de deskundigen een derde aan moeten wijzen.

Overigens begrijp ik nog steeds niet waarom de uitkomst van de discussie over de huurprijs tot 10.2 van belang is voor jullie voorstel voor na 10.2, maar het staat jullie vrij om voor wat betreft jullie standpunt deze zaken aan elkaar te koppelen. Voor de goede orde: wij zien deze zaken los van elkaar en zullen de planvorming voor na 10.2 niet laten afhangen van, of vertragen door de

huurprijsdiscussie.

Mocht ik je niet meer spreken dan wens ik je alvast fijne feestdagen!

Met vriendelijke groet,

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

1
0.
s
@rijksoverheid.nl

Van: 10.2e @bouwfonds.nl

Verzonden: donderdag 21 december 2017 12:05

Aan: 10.2e

CC: 10.2e

Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e

Colliers heeft ons aangegeven dat Troostwijk het proces 'on hold' heeft gezet op jullie verzoek. Daarnaast geeft Colliers aan in afwachting te zijn van diverse informatie van Troostwijk (o.a. referenties). Van jullie begrijp ik dat de deskundigen er niet uitkomen. Hoe kan deze miscommunicatie zijn ontstaan?

Het aanwijzen van een derde partij is volgens mij niet een keuze welke wij maken. Conform de overeenkomst dienen de deskundige aan te geven dat ze er niet uitkomen. Vervolgens bepalen de deskundige een derde partij.

Het staat ons vrij om andere afspraken te maken. Persoonlijk ben ik hier ook voorstander van.

Zoals vroegtijdig aangegeven wensen wij deze discussie af te ronden voordat wij het huur-/koopvoorstel sturen. Ik neem aan dat jullie hier begrip voor hebben.

Met vriendelijke groet,

10.2e



Bouwfonds Investment Management

De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken

Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

10.2e

10.2e
@bouwfonds.nl
W: www.bouwfondsim.nl

Kamer van Koophandel 30091223
Onderdeel van Rabo Vastgoedgroep

cid:image001.jpg@01D36F6D.09D1D020



Van: 10.2e @rijksoverheid.nl
Verzonden: donderdag 21 december 2017 11:34
Aan: 10.2e
CC: 10.2e
Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e

Hier is nog geen beslissing over genomen. Mijn eigen visie is dat taxateurs er niet uitkomen en er een derde taxateur aangewezen moet worden, maar weet dus nog niet of iedereen binnen het RVB mijn mening deelt. Gezien de feestdagen verwacht ik ook niet voor het eind van het jaar een beslissing hierover.

Hoe kijken jullie hier naar? Heeft Colliers jullie inmiddels geïnformeerd over de uitkomst?

Met vriendelijke groet,

10.2e
Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

1 [redacted]
0 [redacted] [\[redacted\]@rijksoverheid.nl](mailto:[redacted]@rijksoverheid.nl)

Van: 10.2e [redacted] [\[redacted\]@bouwfonds.nl](mailto:[redacted]@bouwfonds.nl)

Verzonden: donderdag 21 december 2017 11:19

Aan: 10.2e [redacted]

CC: 10.2e [redacted]

Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e [redacted]

Zouden jullie, conform de toezegging tijdens het overleg van 4 december jl., ons kunnen informeren over hoe jullie verder wensen te gaan met de huurprijsdiscussie?

Wij vernemen graag.

Met vriendelijke groet,

10.2e [redacted]
[redacted]



Bouwfonds Investment Management

De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken
Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

10.2e [redacted]

[redacted] [\[redacted\]@bouwfonds.nl](mailto:[redacted]@bouwfonds.nl)

W: www.bouwfondsim.nl

Kamer van Koophandel 30091223
Onderdeel van Rabo Vastgoedgroep

cid:image001.jpg@01D36F6D.09D1D020



Van: 10.2e [redacted] @rijksoverheid.nl]

Verzonden: dinsdag 19 december 2017 15:16

Aan: 10.2e [redacted]

CC: 10.2e [redacted]

Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e [redacted]

Dank voor je bericht, wij zien de aanbieding graag verschijnen.

Mochten wij voor het eind van het jaar geen voorstel hebben ontvangen, dan zullen wij op basis van de huidige overeenkomst en (huur)lasten een afweging maken voor deze locatie.

Met vriendelijke groet,

10.2e [redacted]
[redacted]

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

1 [redacted]
0: [redacted] @rijksoverheid.nl
2 [redacted]

Van: 10.2e [redacted]@bouwfonds.nl

Verzonden: maandag 18 december 2017 17:27

Aan: 10.2e [redacted]

CC: 10.2e [redacted]

Onderwerp: RE: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e [redacted]

Bedankt voor jullie email.

Conform jullie verzoek zijn wij bezig met het uiteenzetten van de contractvoorwaarden voor zowel een verlenging van de huurovereenkomst als een verkoop van het gebouw.

Tijdens ons overleg van 4 december jl. hebben wij aangegeven dat wij graag eerst de kaders willen bespreken zoals onder andere gewenste investeringen, huurtermijn, duurzaamheidseisen alsmede de lopende discussie ten aanzien van de huurprijs voordat wij een passende aanbieding kunnen uitbrengen. Afgesproken is dat wij deze kaders ter bespreking zouden ontvangen. Uit de email van 5 december jl. blijkt dat, gezien tijdspanne, de uitvraag niet te ingewikkeld is gehouden. Wij hebben ten aanzien van deze uitgangspunten een aantal essentiële opmerkingen.

Huurtermijn

Zoals aangegeven in het overleg is vanuit het fondsperspectief een huurtermijn van 10.2b [redacted] niet wenselijk en willen wij afspraken maken over een langere termijn, namelijk 10.2b [redacted].

Huurprijsherziening

De discussie met betrekking tot de huurprijsherziening is nog niet afgerond. Tijdens het overleg is afgesproken dat de RvB ons binnen twee weken hierover zou informeren. Zoals aangegeven tijdens het gesprek wensen wij niet gelijktijdig te onderhandelen over een huurverlenging of verkoop indien wij ook een discussie hebben t.a.v. de huidige markthuurprijs. Wij blijven bij dit standpunt en vertrouwen er dan ook op dan wij spoedig van jullie een voorstel ontvangen waarin beschreven staat hoe jullie met deze situatie wensen om te gaan.

Koop/kooptermijn

In de uitvraag wordt gesproken over een aankoop per 10.2b [redacted], echter vanuit fondsperspectief is een verkoop per eind 10.2 [redacted] bespreekbaar.

Gezien de omvang van deze transactie en de effecten hiervan op fondsniveau kunnen wij de voorstellen niet voor de door jullie gestelde deadline van 19 december as versturen. Wij verwachten de voorstellen volgende week maar uiterlijk voor het einde van dit jaar toe te sturen.

Mochten er vragen en/of opmerkingen zijn dan vernemen wij die natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

10.2e [redacted]
[redacted]



De Beek 18, 3871 MS Hoevelaken
Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken

10.2e

@bouwfonds.nl

W: www.bouwfondsim.nl

Kamer van Koophandel 30091223
Onderdeel van Rabo Vastgoedgroep

cid:image001.jpg@01D36F6D.09D1D020



Van: 10.2e @rijksoverheid.nl

Verzonden: dinsdag 5 december 2017 12:55

Aan: 10.2e

CC: 10.2e

Onderwerp: Rechtbank Almelo

Beste 10.2e

Wij hebben gisteren besproken dat wij uiteen zouden zetten op basis van welke voorwaarden wij graag van jullie een voorstel zouden ontvangen. Om op korte termijn duidelijkheid te krijgen of we elkaar zouden kunnen vinden willen we het niet te ingewikkeld maken en ontvangen we graag van jullie:

- vraagprijs (koopsom) voor het gebouw (en grond) in huidige staat, uitgaande van aankoop per 10.2b ;
- vraaghuurprijs uitgaande van een huurtermijn van 10.2 vanaf 10.2b 10.2b , op basis van de huidige huurovereenkomst (dus behoudens de

huidige verplichtingen omtrent onderhoud en vervanging geen investeringen in het gebouw).

Eind december moeten wij ons advies richting de beslissingnemers aanleveren en wij ontvangen jullie voorstel daarom graag uiterlijk 19 december aanstaande. Mochten er vragen zijn dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

10.2e

Adviseur Vastgoedtransacties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 20952 | 2500 EZ | Den Haag

1
0
2

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch +31 88 6500011) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden.

Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500011). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.

This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch +31 88 6500011) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden.

Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500011). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.

This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch +31 88 6500011) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden.

Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500011). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.

This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch +31 88 6500011) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden.

Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500011). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.

This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.

GARBE.

Institutional Capital

GARBE Institutional Capital ■ Overschiestraat 55 ■ 1062 HN Amsterdam

STRIKT VERTROUWELIJK

Rijksvastgoedbedrijf

10.2e

Postbus 16169

2500 BD DEN HAAG

Nederland

GARBE

Institutional Capital Netherlands BV

Overschiestraat 55

1062 HN Amsterdam

T +31 (0)20 – 76 07 150

www.garbe-institutional.de

info@garbe.de

Verzonden via post en e-mail

Amsterdam, 29 Mei 2019

10.2e

ONDERWERP: KOOPVOORSTEL

10.2e

In aansluiting op het overleg van 9 mei jl. tussen de 10.2e (namens het RVB) en 10.2e (namens GARBE) berichten wij u als volgt.

Wij hebben u namens Vastgoed Rietveld (Almelo – Egbert Gorterstraat) B.V. op 29 december 2017 een huur- en koopvoorstel gedaan ten aanzien van de Rechtbank in Almelo.

Zoals ook aangegeven in ons gesprek hechten wij eraan te blijven benadrukken dat wij het ten zeerste betreuren en het voor ons om meerdere redenen niet begrijpelijk is dat ons voorstel van 29 december 2017, behoudens een enkele afwijzing van het RVB medio juni 2018, ondanks onze pogingen om te komen tot een gesprek nooit inhoudelijk is besproken c.q. gevolgd is door een tegenvoorstel uwerzijds. Omdat wij niet in de gelegenheid zijn gesteld met u in gesprek te komen over ons voorstel en onze zienswijze en verdere mogelijkheden nader toe te lichten, is het naar ons idee niet mogelijk om een inhoudelijk volledige kosten/baten analyse te maken van verschillende varianten, dat vervolgens ten grondslag ligt aan het besluit tot nieuwbouw van de rechtbank. Daarnaast is het ons inziens vanuit duurzaamheidsoverwegingen maatschappelijk niet te verantwoorden en niet uitlegbaar dat er nieuwbouw gerealiseerd wordt, terwijl de huidige rechtbank, die in basis zeer goed zou kwalificeren voor de lange termijn, naar verwachting langjarig leeg achterblijft.

Tijdens ons overleg hebben wij aangegeven te willen zoeken naar een duurzame oplossing, die voor beide partijen tevredenstellend is. Wellicht zou deze oplossing gevonden kunnen worden in de aankoop van de rechtbank in Almelo door het RVB in combinatie met 10.2g

10.2g Het RVB heeft in een eerder stadium interesse getoond in de mogelijke

GARBE.

Institutional Capital

verwerving van dit object in 10.2g. Hoewel dit object zeer goed past binnen onze lange termijn beleggingsstrategie en verkoop in beginsel dan ook niet opportuun is zijn wij bereid om, in het licht van bovenstaande, verkoop aan het RVB te overwegen. Wij hebben u toegezegd met een gecombineerd aankoopvoorstel te komen voor de rechtbank in Almelo en 10.2g.

Het navolgende voorstel met betrekking tot 10.2g vormt dan ook een onlosmakelijk en samenhangend geheel met verkoop van de rechtbank in Almelo. Het navolgende voorstel met betrekking tot de rechtbank in Almelo wordt ook solitair gestand gedaan.

Voorstel

Het object in Almelo bestaat uit de thans gehuurde rechtbank (ca. 10.600 m² alsmede 64 parkeerplaatsen), een huurcontract met De Staat der Nederlanden, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Minister van Veiligheid en Justitie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de huur van dertien parkeerplaatsen alsmede het bloot eigendom van het met een opstalrecht ten gunste van de Staat belaste naastgelegen perceel (partijen genoegzaam bekend), (hierna het 'Verkochte Almelo').

Het object in 10.2g bestaat uit 10.2g
10.2g

Onder de voorwaarden zoals onderstaand vermeld zijn wij bereid tot i) solitaire verkoop van het Verkochte Almelo danwel ii) de gecombineerde verkoop van het Verkochte Almelo en 10.2g aan het RVB:

1. a. Koopprijs Verkochte Almelo: 10.2g
10.2g

Voor zowel Verkochte Almelo als 10.2g geldt dat koop/verkoop en levering plaatsvindt op basis van het "as is where is" principe (in de juridische, feitelijke, technische, bouwkundige en milieukundige staat waarin de objecten zich bij de levering bevinden). Juridische levering vindt plaats op 10.2g

2. Huurverlenging van het Verkochte Almelo tegen onderstaande voorwaarden:

10.2g

Voor het voorstel dat in deze brief is gedaan en de voorwaarden zoals geformuleerd, geldt uitdrukkelijk het voorbehoud dat hiervoor goedkeuring benodigd is van de betreffende fondsdirectie(s) en overige besluitvormingsorganen.

Wij menen u met het voorgaande een passend voorstel te hebben gedaan en zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Vastgoed Rietveld (Almelo – Egbert Gorterstraat) B.V.,
Vastgoed Rietveld (Den Haag -Churchillplein) B.V.,
namens deze, GARBE Institutional Capital Netherlands B.V.. voor deze,



10.2e



Van: 10.2e
Aan: 10.2e
Cc: 10.2e
Onderwerp: FW: Almelo
Datum: maandag 8 juli 2019 09:35:50

Beste 10.2e,

Ik begreep dat er morgen een overleg staat met 10.2e waar het dossier Almelo mogelijk ter sprake komt, dus ik wil je informeren over de laatste ontwikkelingen.

Zoals wellicht bekend is er vorig jaar gekozen om het huidige gerechtsgebouw (huur) te verlaten en een nieuwe, kleinere rechtbank te realiseren. 11.1

Daarom hebben zij een nieuw koopvoorstel uitgebracht, namelijk voor 10.2g omdat dit zo significant afwijkt van hun voorstel van eind 2017, leek het ons gepast om dit in ieder geval aan de Raad voor te leggen. Toen ik dat deed, vroeg 10.2e om een eenvoudige, indicatieve berekening van hoe de scenario's zich nu tot elkaar verhouden. Deze tref je onderstaand. 11.1

10.2e heeft aangegeven dat het nieuwe voorstel van de verhuurder wat hem betreft geen aanleiding geeft om af te wijken van de gekozen koers, maar gaf aan dat 10.2e dit mogelijk nog zou willen bespreken tijdens het SPC overleg.

Mocht je vragen hebben of behoefte hebben aan een nadere toelichting dan ben ik bereikbaar!

Met vriendelijke groet,

10.2e

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

1
0
2
@rijksoverheid.nl

Van: 10.2e

Verzonden: vrijdag 5 juli 2019 14:20

Aan: 10.2e (Rvdr 's-Gravenhage)

Onderwerp: Almelo

Hallo 10.2e

Zoals vorige week besproken heb ik een eerste eenvoudige berekening gemaakt van de gevolgen die de nieuwe vraagprijs heeft voor de businesscase. Een aantal posten zijn aannames/inschattingen dus verspreid het a.u.b. niet, het is puur als een praatstuk bedoeld voor een indicatieve vergelijking waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Nieuwbouw:

Investing nieuwbouw: 10.2b

Inschatting restwaarde na 10 jaar: 10.2b

Totale realisatiekosten minus restwaarde: 10.2b

11.1

Huidige gebouw:

Koopsom (incl. 10.2b bijkomende kosten) 10.2b

Verbouwingskosten 10.2b 10.2b

Verduurzamingskosten 10.2b

Tijdelijke huisvesting 10.2b

Inschatting restwaarde na 10 jaar: 10.2b

Totale realisatiekosten minus restwaarde: 10.2b

In het huidige gebouw heb je 10.2b m2 extra tot je beschikking, 11.1

Wil je verder met hen in gesprek gaan of zullen wij hun voorstel afwijzen?

Met vriendelijke groet,

10.2b

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

1
0:
2 @rijksoverheid.nl