

**Van:** Jasper Karel [REDACTED]@kloggroep.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 24 december 2021 12:42  
**Aan:** Walter Brander; Herman ter Veen; 'Frank Nannings'; [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Overleg gemeente Opmeer-erven [REDACTED] - Klok/USP d.d. 1-12-2021

Goedemiddag heren,

Er is gisteren nog contact geweest tussen Walter, Frank en mijzelf.  
De beoogde route van de voorovereenkomst gaat voor de gemeente even te snel nu.  
Daarnaast geeft Walter terecht aan dat we tussentijds ook te maken hebben met het nieuwe arrest, waardoor we goed moeten kijken naar hoe de route vd grond zal gaan lopen.

Ik heb het volgende met Walter besproken:  
Gemeente gaat een collegevoorstel voorbereiden waarin de ze toestemming vragen voor het budget vd grondaankoop, woningbouw op deze locatie en de samenwerking met Klok/USP/Kuin.  
Dit gaat in januari naar het college en kan nog in febr. behandeld worden in de laatste raad voor de verkiezingen.  
En dan hebben we parallel de tijd en ruimte om aan de overeenkomst te werken, zodat de (samenwerkings)afspraken in het voorjaar helder zijn en we tegen de zomer de grond van Klaver af kunnen nemen conform afspraak.

Het verandert voor beide ons niks aan het doel vd afspraken:

- Klaver verkoopt tegen de koopsom die ze met Klok/USP hebben afgesproken.
- Klok/USP brengt de grond zonder boerderij in bij de samenwerking tegen de (lagere) prijs die de gemeente voor ogen heeft.
- Klok/USP neemt het deficit tussen de 2 bedragen voor haar rekening, wat vervolgens goed gemaakt kan worden in de ontwikkeling vh project.
- Gemeente wenst samen met de ontwikkelaars de locatie te gaan ontwikkelen naar woningbouw.

Het doel is dan helder en den moeten we goed kijken naar de route ernaar toe tav alle juridische en fiscale uitgangspunten die hierbij van belang zijn.  
Afgesproken dat met Walter dat we met [REDACTED] van Lexence en ons 4-en begin februari een overleg inplannen om dit verder te gaan uit werken.

Bij deze is iedereen weer even bij.

Ik wens jullie fijne en vooral gezonde feestdagen!

Groeten Jasper

---

**Van:** Frank Nannings <[REDACTED]@uspbv.nl>  
**Verzonden:** donderdag 2 december 2021 07:51  
**Aan:** wbrander@opmeer.nl  
**CC:** hterveen@opmeer.nl; Jasper Karel [REDACTED]@kloggroep.nl>  
**Onderwerp:** FW: Overleg gemeente Opmeer-erven [REDACTED] - Klok/USP d.d. 1-12-2021

Walter,

Ik kan hier in meegaan echter er zijn twee punten waar we rekening mee moeten houden.

Punt1

De grondexploitatie (GREX) moet ten alle tijden positief zijn de stedenbouwkundige uitwerking moet hierop aansluiten.

Punt2

De boerderij welke bij ons in eigendom blijft zal doorverkocht worden of herontwikkeld worden.

Een boerderij vereist een bepaalde voetprint/grondoppervlak wij hebben gerekend met ongeveer 5000 m2

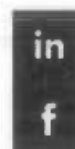
Met vriendelijke groet,  
USP Vastgoed bv

Frank (F.L.) Nannings  
Directeur



USP Vastgoed bv  
Zuiderkoggeweg 19, Hem  
Postbus 50, 1606 ZH Venhuizen

T 0228 - 54 50 25  
M [REDACTED]  
I [www.uspbv.nl](http://www.uspbv.nl)



Bezoek onze website: [www.uspbv.nl](http://www.uspbv.nl)



Attentie:

Deze e-mail en de inhoud daarvan is vertrouwelijk. Indien dit bericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u deze e-mail direct aan ons te retourneren en daarna te vernietigen. In dit geval is het ook niet toegestaan deze e-mail en de inhoud daarvan te gebruiken, kopiëren of openbaar te maken aan derden.

USP Vastgoed sluit elke aansprakelijkheid uit in verband met het niet juist, onvolledig of niet tijdig overkomen van de informatie in deze e-mail.

**Van:** Jasper Karel [REDACTED]@kloggroep.nl>

**Verzonden:** woensdag 1 december 2021 19:16

**Aan:** Walter Brander <wbrander@opmeer.nl>; Frank Nannings [REDACTED]@uspbv.nl>

**CC:** Herman ter Veen <hterveen@opmeer.nl>

**Onderwerp:** RE: Overleg gemeente Opmeer-erven [REDACTED] - Klok/USP d.d. 1-12-2021

Goedenavond Walter,

Ik vind wat schuiven met percentages in het samenwerkingspercentage in de GREX persoonlijk eigenlijk iets minder spannend.

Kan jouw onderstaande redentatie wel volgen en vind dit een prima afspraak (of anders al een eerste vertrekpunt).

Wat we later (dus niet nu, maar pas bij de anterieure ovk en de levering vd grond) nog samen eens goed tegen het licht aan moeten houden is het volgende:

Mogelijk gaan we als PPS samen de grond aankopen van Klaver?

Dus dan is elke willekeurige verdeling tussen ons mogelijk. Het is maar net wat je afspreekt en je betaalt dan alleen de aankoop voor jouw deel.

Daarnaast komt er straks mogelijk nog een extra perceel bij? Daar kunnen we dan ook weer 65%-35% voor afspreken, maar dit kan ook het % veranderen als wij deze alleen zouden inbrengen.

Zijn dus nog best wat andere mogelijkheden die ook tot een andere verdeling kunnen leiden als we dit willen. En zoals ik al zei: hier komen we altijd samen uit. Dat lukt immers al bijna 15 jaar.

Voor jullie geldt wellicht dat je het prettig vindt om meer dan 50% te hebben als je in een samenwerking zit. Voor ons is dat prima als we maar wel samen unaniem kunnen besluiten met 2 partijen.

Maar verdeling 65% gemeente - 35% ontwikkelaars is prima.

Dit is even mijn mening; ik weet even niet hoe Frank hierin zit.

Met vriendelijke groet,

**Jasper Karel**

Adjunct-directeur Wonen

T +31 (0)88 024 91 [REDACTED]

[Bezoek & route](#)



[Volg ons via het KlockSignaal >](#)

KlockGroep Wonen BV  
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen  
Een KlockHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

---

**Van:** Walter Brander <[wbrander@opmeer.nl](mailto:wbrander@opmeer.nl)>

**Verzonden:** woensdag 1 december 2021 17:46

**Aan:** Jasper Karel [REDACTED]@klockgroep.nl]; [REDACTED]@uspbv.nl

**CC:** Herman ter Veer <[hterveen@opmeer.nl](mailto:hterveen@opmeer.nl)>

**Onderwerp:** RE: Overleg gemeente Opmeer-erven [REDACTED] - Klok/USP d.d. 1-12-2021

Beste Frank en Jasper,

Bedankt voor het verhelderende vervolgesprek en goed dat we de familie Klaver ook hebben gesproken. Opmerkelijk dat hun adviseur [REDACTED] van Flynth het (wederom) laat afweten. We hebben hier goede afspraken gemaakt als uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling voor Hoogwoud-oost.

Wat ik nog even recht wil trekken is dat we iets te kort door de bocht zijn gegaan bij de bepaling van de verhouding van de belangen tussen Klok/USP en de gemeente. We hebben namelijk een

denkfout gemaakt door de inbreng van de gemeente exclusief de boerderij (€ 1.265.000) te nemen en die van Klok/USK inclusief de boerderij (€ 2.200.000) te nemen. Dit is appels met peren vergelijken, aangezien volgens afspraak Klok/USP vrij is om het perceel en boerderij te ontwikkelen. Gelet op onze afspraak dat we gezamenlijk het areaal agrarische grond gaan ontwikkelen, dus exclusief het perceel en de boerderij, is de ingebrachte waarde tussen de gemeente € 1.265.000 en Klok/USP € 1.940.000, waarmee de verhouding neerkomt op afgerond 65%/35%. Kunnen jullie hierin meegaan?

Met vriendelijke groet,

**Walter Brander**

Sectorhoofd Grondgebiedzaken a.i.

**Gemeente Opmeer**

Klaproos 1, 1716 VS Opmeer | Postbus 199, 1715 ZK Spanbroek | Telefoon 0226 - 363 333

Bezoek [www.opmeer.nl](http://www.opmeer.nl) en volg ons op [Facebook](#) en [LinkedIn](#)