

Verslag Villa Emma

Locatie : Van Lijndenlaan 14 , Naarden

Datum : 07-05-24, 14:00 uur

Nummer : 04, versie 2

Aanwezig

Johan Blom

Christien de Groot

Paul Hermans

Frank Keizer (verslag)

Emile Lohman

Lex Roseboom (voorzitter)

Carel Teerink

Marjo Teerink

Keetje Teerink

Willard Teerink (gast, t.b.v. financiering)

Ton Tekstra

Mieke Tekstra

Katelijne Verweij (afgemeld)

1. Verslag vorige keer (05-04-24, nr. 3)

Geen opmerkingen

Actielijst vorig verslag (5/4):

1. ACTIE Frank; vragen aan de gemeente om het selectie proces zo aan te passen dat er niet geloot hoeft te worden en daarnaast vragen waarom de gemeente niet zelf het bestemmingsplan opstart en de sloop niet zelf ter hand neemt. GEDAAN, zie punt 4.
2. ACTIE Ton; stuurt nieuwe versie statuten en huishoudelijk reglement rond. GEDAAN
3. ACTIE Allen; Wie willen wij als notaris; Uiteindelijk is elke notaris akkoord, zolang deze maar ervaring heeft met een CPO. **ACTIE Ton:** navragen bij Goosens, of anders bij Bredius notarissen. **ACTIE Carel:** vraagt aan Willard of hij een notaris met CPO ervaring kent.
4. ACTIE Carel: Carel nodigt zijn zoon uit t.b.v. inzicht in financiering mogelijkheden CPO: GEDAAN.

2. Introductie nieuwe kandidaten

Nieuwe kandidaten, Paul en Katelijne, Emile en Ingrid, worden door lex welkom geheten, daarmee is voor nu de maximale grote van de groep bereikt. Mocht iemand straks afvallen, dan houden we het weer maximaal tot 6.

Paul vraagt of er go / no go momenten zijn; wanneer je straks instapt bij de oprichting van de vereniging ga je in principe mee tot en met de oplevering van het project. Uitstappen kan dan conform de dan vastgestelde statuten e/o huishoudelijk reglement.

3. Financiën

Toelichting Willard Teerink. Is samen met een partner 20 jaar actief als hypotheek adviseur, waarbij hij ook ervaring heeft met CPO's. Stapt vaak later in, waarbij de vereniging al is opgericht, de notaris aanwezig is en de individuele bouwnummers bekend zijn.

Wanneer de grond gekocht moet worden zouden dus ook de bouwnummers al bekend en verdeeld moeten zijn. De huidige planning biedt hier ook ruimte voor. Nadat iedereen een bouwnummer heeft met een daarbij horende realisatieovereenkomst kan iedereen een individuele overbruggings hypotheek afsluiten. Niet alle hypotheek verstrekkers financieren CPO's. Voorwaarde is vaak externe procesbegeleiding door een professionele begeleiding. Op dit moment is het tarief voor een dergelijk krediet tussen de 5% en 6%. Naast een overbruggingshypotheek moet er, als voorwaarde van de bank, vaak een kleine (€ 10.000) hypotheek nog gevestigd worden.

Uitdagingen van een CPO: proces van besluitvorming. Expertise lijkt genoeg in een bestuur, maar toch kan het zijn dat het net ontbreekt aan kennis die echt nodig is.

Wanneer de planning uitloopt moet je ook rekening houden met doorlopende kosten, met name van de overbruggingshypotheek. De kosten vooruitlopend op de aankoop van de grond moeten nog steeds voorgefinancierd (nu begroot op ca. € 540.000) worden door alle individuele leden samen.

4. Voortgang gemeente

Gezien het afhoudende antwoord op onze mail (op ambtelijk niveau) namelijk dat zij vast houden aan de gekozen werkwijze, maken Lex en Frank een afspraak om dit ook met de wethouder te bespreken. NASCHRIFT: afspraak is gemaakt voor wo. 15/5 op het gemeentehuis.

Gezien de houding van de gemeente tot nu toe blijven wij ons voorbereiden op een selectie- en aanbestedingsproces conform nu bekend, met onze bouwpartner Van Bakkum.

5. Vereniging opzetten

Zowel de statuten als het huishoudelijk reglement wordt doorgelopen. Ton houdt alle op- en aanmerkingen bij.

Enkele belangrijke punten:

- We houden vast aan een zelfbewoningsplicht van 3 jaar;
- We bevestigen de introductie van de volgende type leden:
 - Wachtlijst leden
 - Gewone leden
 - Initiatief leden
- Wachtlijstleden zullen een financiële gegoedheidsverklaring (bank, hypotheek adviseur?) moeten kunnen overleggen.
- Ook worden er bij de initiatiefleden een volgorde van inschrijving vastgesteld:
 1. Frank en Christien
 2. Lex en Johan
 3. Carel en Marjo
 4. Ton en Mieke
 5. Keetje
 6. Paul en Katelijne
 7. Emiel en Ingrid
- Er wordt bevestigd dat wachtlijstleden bij een fase overgang kunnen toetreden tot de vereniging als gewoon lid tegen betaling van een entree fee. De hoogte van de fee hangt af van de fase wanneer ingestapt wordt (hoe later hoe hoger) en met het aantal BVO's (hoe meer hoe hoger) van het gekozen bouwnummer, dit wordt nog nader uit gewerkt.
- We zijn nog op zoek naar een goed voorbeeld van een Project Deelname Overeenkomst en (minder urgent) een inschrijfformulier. We zullen dit ook

navragen bij andere CPO's, dan wel bij proces begeleiding bureaus. (zie acties hieronder).

- We streven ernaar om de vereniging opgericht te hebben voor de selectie. Dit zal dan ergens in augustus/september zijn. **ACTIE Ton/Bestuur**, opstellen statuten i.o.v. met notaris.
- Er wordt de zorg uitgesproken dat de verdeling van de bouwnummers moeizaam zou kunnen verlopen. **ACTIE Frank**: doet voor de volgende vergadering een proces voorstel hoe dit georganiseerd zou kunnen worden.

ACTIE Lex e/o Frank: Contact opnemen met CPO Crailo; o.a. over de onderwerpen financiering, projectbegeleiding, notaris en besluitvorming.

6. Rondvraag

Oriënteren op bureaus t.b.v. proces begeleiding van een CPO. **ACTIE Frank**.

Voor volgende vergadering de architect Keizer Koopmans uitnodigen voor een kennismaking. **ACTIE Frank**.

7. Sluiting

Lex sluit de vergadering om 16.30 uur, onder dankzegging aan Ton en Mieke voor de gastvrijheid.

Volgend overleg

Vrijdag 7 juni, 10:00 – 12:00 uur

Keetje Tekstra

Kuiperlaan 34, Naarden

Emile en Ingrid melden zich af voor dit overleg, mogelijk kunnen ze wel via Teams deelnemen.

N.B. in verband met de aanwezigheid van Keizer Koopmans die graag een presentatie houdt zal worden gezien of de locatie mogelijk gewijzigd wordt, nader bericht volgt.