

Verslag Villa Emma

Locatie : Koningin Emma school, Naarden

Datum : 02-04-25, 15.00 uur

Nummer : 14

Aanwezig

Johan Blom

Christien de Groot

Paul Hermans

Frank Keizer (verslag)

Lex Roseboom (voorzitter)

Carel Teerink

Marjo Teerink

Keetje Teerink

Ton Tekstra

Mieke Tekstra

Katelijne Verweij

1. Opening

Lex opent de vergadering.

De feestelijkheden zijn achter de rug.

Nog hartelijk dank aan Carel en Marjo voor de ontvangst.

En nu aan 't werk.

2. Verslag vorige keer (25-02-25, nr. 13)

Geen op- en aanmerkingen, verslag vastgesteld.

Lex vraagt Mieke of de bijeenkomst van 14/3 bij Natuurmonumenten nog apart geëvalueerd moet worden? Mieke vindt dat niet meer nodig, het was positief.

Actielijst vorig verslag (25-02-25):

1. ACTIE Bestuur en Paul: tijdsafhankelijkheid vergoeding bezien, nog een keer naar kijken. Voor 27 april.
2. ACTIE Frank: SharePoint verder uitzoeken, gedaan maar nog niet afgerond
3. Paul: 10.4 de Vennootschapsbelasting moet aangevraagd worden. ACTIE Paul neemt dit op met Ton.
4. Aanvullingen op stuk van De Regie m.b.t. missie, visie en doelstellingen zal door het bestuur worden uitgewerkt en verder worden opgepakt. ACTIE: bestuur.
5. Er komt een planning voor het werk na gunning (18/4). ACTIE: Bestuur. GEDAAN
6. ACTIE Ton, stuurt ledenlijst rond aan alle leden.

3. Voorkeuze appartementen

Lex maakt de voorkeuze van iedereen bekend:

Frank en Christien 16

Lex en Johan` 10

Carel en Marjo 4

Ton en Mieke 6

Keetje 15 (onder voorbehoud)

Paul en Katelijne nog onbekend

George komt vr. 11/4 om 11.00 uur bij Keetje om over haar voorbehoud te spreken Frank en Christien sluiten aan, dit gaat met name over de configuratie van de ramen op de tweede etage. Paul en Katelijne denken nog na over hun voorkeur.

4. Financiële bijdragen

We hebben All-Finance gevraagd een voorstel te maken over de financiële gegoedheid op te stellen waarbij het gehele traject daarna ook bij All-Finance gedaan wordt. **ACTIE** Ton stuurt nog een keer rond welke documentatie allemaal gevraagd wordt.

Frank legt uit hoe iedereen bijdraagt in de kosten van de aanbestedingsfase: € 3.744,00 Per lid en van Bekkum moet nog € 5.914,00 betalen. Dit wordt pas betaalbaar gesteld nadat de uitslag definitief is. Ton stuurt t.z.t. een mail met een betalingsverzoek, incl. het bankrekeningnummer van de vereniging.

Ton legt uit dat i.v.m. de BTW betalingen we allemaal verzocht worden om in april € 1.000,00 bij te storten, i.v.m. de liquiditeit van de vereniging en het niet synchroon lopen van het betalen van BTW en het terugvorderen van BTW. **ACTIE:** Ton stuurt een overzicht rond aan alle leden, en ook een mail met betalingsverzoek.

Paul vraag of er in het budget rekening gehouden is met indexatie; antwoord Frank: neen er is nu geen indexatie opgenomen in het budget. Afgezien van extreme prijsstijgingen wordt er van uitgegaan dat het budget toereikend is bij start bouw in de zomer van 2026.

5. Waardebepaling appartementen

Carel deelt een stuk uit als aanvulling op zijn eerdere schrijven hierover en als antwoord op de notitie van het bestuur m.b.t. de waardebepaling. Carel hecht eraan te melden dat hij zich sowieso aan het eind van de discussie neerlegt bij de uitkomst.

Carel bepleit een waardering per m2 gebruiksoppervlak appartement. Dit leidt tot een recht evenredige verdeling van alle bouwkosten per gekochte m2 appartement, maar heeft geen correlatie met de eventuele marktwaaarde, maar wel met de feitelijke stichtingskosten.

Carel bepleit dat de 6 initiatiefleden bij een waarde bepaling door een makelaar waarschijnlijk meer gaan betalen omdat zij als eerste keus nu eenmaal de meest aantrekkelijke appartementen uit zullen zoeken.

Tevens vindt Carel dat wij de commercie buiten het project moeten laten en onszelf niet moeten laten leiden door een “subjectieve” beoordeling door een makelaar.

Vanuit het bestuur wordt door Frank bepleit dat je weliswaar m2 koopt maar dat je een waarde in bezit krijgt. Ook worden de m2 algemene ruimtes, zoals de hal en de lift, onevenredig doorbelast aan de grotere appartementen. De marktprijs van kleinere appartementen zijn over het algemeen per m2 hoger dan van grotere appartementen, juist vanwege die verdeling.

Ton zou voordat hij definitief beslist zeker de waarde willen weten van zijn gekozen appartement, dit geldt ook voor Paul.

In de stukken van de regie staat een door hen toegepaste methode van waardebepaling d.m.v. een taxatie door een makelaar. Lex wijst er op dat in de tekst van de Regie gesteld wordt dat het totaal van de stichtingskosten gelijk is aan de stichtingskosten van het project. Op basis van het VO wordt dan door een makelaar bepaald wat de waarde van de woningen en parkeerplaatsen is. Het aandeel van de afzonderlijke woning in de totale waarde van alle woningen tezamen is gelijk aan het aandeel van de woning in de stichtingskosten. De kosten die op deze manier verdeeld worden zijn de totale stichtingskosten van het project minus: 1. de verkoopopbrengst van de parkeerplaatsen (door ons wordt uitgegaan van een vaste

parkeerplek per appartement), 2. de kosten die zijn toe te rekenen aan gemeenschappelijke verblijfsruimten en 3 de meerkosten inrichting eigen woning. De kosten van gemeenschappelijke verblijfsruimten worden gelijkelijk verdeeld.

Al pratend komen we tot het inzicht dat we de definitieve verdeling van de appartementen niet gereed hoeven te hebben voor week 20, omdat we wachtlijstleden pas gaan toelaten na ondertekening van de Koop- Realisatieovereenkomst met de gemeente en wij dan, op dat moment, als de 6 initiatief leden definitief gekozen moeten hebben.

BESLUIT: We besluiten nu nog niet hoe we het gaan doen ook gezien de vragen die er nog liggen Wel vragen we een makelaar om de taxatie te verrichten en op verzoek van Paul een zodanige taxatie dat dit ook kan dienen als onderlegger voor een toekomstige hypotheek. Een volgende vergadering komen we er op terug.

ACTIE: Frank vraagt offertes aan bij drie makelaars, waarna het bestuur er één de taxatie opdracht geeft.

ACTIE: Het bestuur zal zich breder informeren bij o.a. De Regie over hun ervaringen met het bepalen van de verdeelsleutel van de stichtingskosten.

6. Acties korte termijn

Reglementen moeten aangepast worden aan de actuele situatie. **ACTIE:** Ton Er worden verschillende offertes uitgevraagd bij verschillende adviseurs, t.b.v constructieberekeningen, bouwfysica-, installatie-, en brandbestendigheidadvies. Tevens worden offertes gevraagd aan bureaus die ons kunnen assisteren bij het doorlopen van de verschillende ruimtelijke ordeningsprocessen en het aanvragen van de vergunningen (o.a. natuurwet- en bouwvergunning).

Voordat bekend wordt dat wij de aanbesteding definitief gewonnen hebben moeten wij een operationeel website in de lucht hebben. **ACTIE:** Paul geeft naam door aan bestuur van website bouwer.

Ook zullen we een juridische bouwadviseur nodig hebben voordat we de Koop- Realisatieovereenkomst met de gemeente tekenen. **ACTIE:** allen, als je iemand weet naam graag doorgeven aan bestuur (Paul en Carel hebben mogelijke kandidaten).

Frank heeft telefonisch contact gehad met de gemeente. Mogelijk dat er nog een kort geding wordt aangespannen voor 18-04-25 (17.00 uur). Afwachten maar.

We moeten na definitieve gunning een communicatie strategie hebben bepaald. De vergadering vraag aan het bestuur om dat uit te voeren.

We moeten bedenken hoe we de instroom na, definitieve gunning, organiseren van nieuwe leden

7. Rondvraag

Niemand maak gebruik van de rondvraag.

8. Sluiting

Lex sluit de vergadering om 16.45 uur

Volgend overleg:

16 april 2025, 15.00 – 17.00 uur (oude) Koningin Emma school

30 april 2025, 15.00 – 17.00 uur (oude) Koningin Emma school