

Verslag Villa Emma

Locatie : Jacobus Verhoeflaan 7a, Naarden

Datum : 05-04-24, 10:00 uur

Nummer : 03

Aanwezig

Johan Blom

Christien de Groot

Frank Keizer (verslag)

Lex Roseboom (voorzitter)

Carel Teerink

Marjo Teerink

Keetje Teerink

Ton Tekstra

Mieke Tekstra

1. Verslag vorige keer (mail di. 12/3)

Geen opmerkingen

Actielijst vorig verslag (8/3):

1. Vooralsnog huize Emma wijzigen in Villa Emma; als er nog iets beters op popt kunnen we dat overwegen GEDAAN.;
2. Frank past planning en budget aan n.a.v. laatste informatie van de gemeente GEDAAN;
3. Ton stuurt de statuten en huishoudelijk reglementen door die hij op internet gevonden heeft GEDAAN;
4. Iedereen die zich daartoe geroepen voelt kan op- en aanmerkingen delen GEDAAN;
5. Wij laten ons vooralsnog niet bijstaan door een CPO consultant;
6. Frank stuurt concept aanbestedingsleidraad door, zoals ontvangen GEDAAN;
7. Iedereen kan daar op- en aanmerkingen op maken e/o vragen over stellen en aan Frank toesturen uiterlijk vrijdag 15/3 GEDAAN;
8. Frank stuurt op- een aanmerkingen e/o vragen door aan de gemeente GEDAAN;
9. Frank voegt Keetje toe aan contact overzicht en stuurt deze rond (gedaan, ten overvloed juist e-mailadres Keetje: kteering@xs4all.nl) GEDAAN;
10. Lex roept eenieder op zijn/haar (eventueel verborgen) talenten te overdenken zodat deze mogelijk ingezet kunnen worden bij de op te richten entiteit (vereniging), ZIE PUNT 4;

2. Verslag gesprek met Job Schouten (aannemer Van Bekkum)

Lex en Frank hebben di. 2/4 een gesprek gehad met Job van Schouten, het was zeer positief, waarbij Job heeft aangegeven dat hij open staat voor alle vormen van samenwerken met ons als CPO; in combinatie of als derde partij, dit kan zowel in een entiteit, als met een samenwerkingsovereenkomst. Afsproken is dat de vorm afgestemd wordt op de exacte vraag in de nog te verschijnen leidraad.

Daarnaast gaf Job (wederom) aan dat hij een rol kan spelen in de financiering van de voorloop kosten.

Job was verbaasd dat de gemeente niet zelf het bestemmingsplan ter hand neemt, dit scheelt tijd in het proces.

Hij wees ons erop goed aandacht te geven aan het besluitvormingsproces binnen de CPO.

Job wees ons op andere gemeenten die het selectie proces niet via loting maar via waardering vorm geven. Hij stuurt ons een willekeurig voorbeeld toe.
We spraken af hem via de e-mail op de hoogte te houden.
Iedereen vindt het voor als nog te vroeg om Job de volgende keer bij het overleg uit te nodigen.

3. Voortgang gemeente

- a. Reactie op Leidraad
Afgelopen woensdag ontvingen we een reactie van de gemeente via Marjolijn Guijt (inkoper). Duidelijk is dat de gemeente ons als CPO geen aparte status gaat geven. We leggen ons hier bij neer, wel gaan we reageren op de mail, waarbij we nog een poging gaan doen om de selectie via een waardering te laten verlopen i.p.v. loten. Daarnaast vragen wij waarom de gemeente niet zelf het bestemmingsplan opstart en de sloop niet zelf ter hand neemt. (**ACTIE: Frank**)
- b. Loten versus waardering
Zie hiervoor.
- c. Bestemmingsplan
Zie hiervoor.

4. Vereniging opzetten

- a. Potentiële nieuwe leden
Ton heeft een potentieel nieuw lid benaderd, deze zit privé even lastig, voorlopig reactie afwachten. Daarnaast had Frank reeds lang geleden Paul Hermans gevraagd mee te doen, hij heeft het samen met zijn vrouw in beraad. Reactie afwachten.
Wanneer een van de twee mee doet houden we het voorlopig bij 6 deelnemers, wanneer ze alle twee positief reageren zijn we met zijn zevenen en houden het ook daar ook bij.
- b. Bestuur
Na de oproep vorige keer van Lex wordt door de vergadering besloten dat:
Lex voorzitter wordt
Ton penningmeester en
Frank secretaris.
- c. Werkwijze en Opzet statuten
Ton (**ACTIE: Ton**) geeft aan dat hij de statuten en eventueel een huishoudelijk reglement nader zal uitwerken. Een ingewikkelde procedure voor eventueel nieuwe leden laten we achterwege. Doel is om volgende vergadering de concept statuten te bespreken om deze daarna definitief te maken en bij een notaris te laten passeren. **ACTIE Allen**: wie willen wij als notaris?

5. Financiering

- Frank legt nog een keer uit wat het verschil is in de toekomstige financieringsbehoefte:
- a. Aanbesteding; ca. € 50.000, wanneer we de aanbesteding niet winnen is dit geld weg, z.g. durf kapitaal. Wanneer de tender gewonnen wordt komt dit geld terug bij de verkoop van de appartementen.
 - b. Voortraject: ca. € 500.000, nadat we de aanbesteding gewonnen hebben moet de vereniging een ontwerp maken en een bestemmingsplan opstellen, dit is een investering die uiteindelijk terug komt in de verkoopprijs van de appartementen

- c. Grondaankoop; ca. € 1.600.000, dit wordt vanuit de vereniging bekostigd, hiervoor zou een hypotheek gevestigd kunnen worden.
- d. Bouw; kostprijs van het appartement, dit wordt door de toekomstige bewoner, in termijn, betaalt, mogelijk via een z.g. bouwdepot.

Carel geeft aan dat zijn zoon hypotheek adviezen geeft, ook aan CPO's. **ACTIE: Carel** nodigt voor de volgende keer zijn zoon uit, om ons een inzicht te geven in de (on)mogelijkheden van financiering van een CPO.

6. Rondvraag

Niemand maakt gebruik van de rondvraag.

7. Sluiting

Lex sluit de vergadering om 11:45 uur.

Volgend overleg

Dinsdag 7 mei, 14:00 – 16:00 uur

Ton en Mieke Tekstra

Van Lindenlaan 14, Naarden