

Verslag Villa Emma

Locatie : Van Lijndenlaan 14, Naarden

Datum : 12-07-24, 09:45 uur

Nummer : 06

Leden

Johan Blom

Christien de Groot

Paul Hermans

Frank Keizer (verslag)

Lex Roseboom (voorzitter)

Carel Teerink

Marjo Teerink (afwezig)

Keetje Teerink

Ton Tekstra

Mieke Tekstra

Katelijne Verweij

0. Keuze Keizer Koopmans

Positief, met enkele vragen:

Hoe gaat hij om met de gevraagde architectuur stijl.

Hoe gaat hij om met de financiële vergoeding met name in de aanbestedingsfase.

1. Opening

Lex benoemt het vertrek van Emile en Ingrid. We zijn nu weer met de oorspronkelijk geplande zes leden en dat houden we voor dit moment ook zo.

2. Verslag vorige keer (07-06-24, nr. 4 V2)

Inhoudelijk geen opmerkingen

Actielijst vorig verslag (7/6):

1. ACTIE Lex e/o Frank: Contact opnemen met CPO Crailo; o.a. over de onderwerpen financiering, projectbegeleiding, notaris en besluitvorming. **Blijft staan**
2. Adviesrollen inventariseren: gedaan
3. ACTIE Ton, naar aanleiding van een vraag van Lex; Tekst wijzigen m.b.t. aandragen derde partij bij uitstappen in het huishoudelijk reglement artikel 6.11. Gedaan
4. ACTIE Ton, Lex, Frank, voorstel maken over contributie en financiële in- en uitstap bedragen. Gedaan

3. Presentatie Job Schouten, Van Bakkum

Presentatie wordt met de notulen meegestuurd.

Presentatie maakt goede indruk en geven vertrouwen in verdere samenwerking.

Job zal ons in contact brengen met de CPO Crailo.

4. Statuten en Huishoudelijk reglement, versie 0.5

Ton geeft een toelichting op de nieuwe versie met aanpassingen HHR 0.5

Met name van belang is het toevoegen van een nieuw soort lid: koop leden. Dit is een lid dat pas instapt na de grondtransactie. Deze leden betalen niet de kostprijs van het appartement, maar de dan geldende marktprijs. Hierdoor zou een winst kunnen ontstaan in de CPO. Dit geld kunnen wij bijvoorbeeld aanwenden voor een (extra) mooie tuin. Ook

zou het als een eerst bedrag opgenomen kunnen worden in de VVE. Carel wijst erop dat de VVE reserveringen als vermogen gelden en hier mogelijk (extra) belasting over betaald moet worden. Uiteindelijk wordt vastgesteld dat we het niet doen om geld te verdienen, dus is het streven om voor de grond transactie (nu voorzien voor Q2 2026) alle appartementen verkocht te hebben.

Drie offertes bij notarissen opgevraagd, t.b.v. het passeren van de statuten en inschrijving KvK, unaniem wordt gekozen voor Hartman om de statuten te passeren. **ACTIE Het Bestuur** zal dit verder verzorgen. Daarna een bankrekening openen **ACTIE Bestuur**. Daarna zal iedereen gevraagd worden om € 250,00 te storten. Dat betekent dat iedereen een inschrijfformulier moet indienen inclusief de haalbaarheidsverklaring **ACTIE Allen**.

De Vereniging wordt in de KvK ingeschreven met het bestuur. De individuele leden volgen later, er is nu dus geen noodzaak om voor de start van de aanbesteding alle inschrijf formaliteiten af te ronden. **ACTIE Bestuur**

5. Financieel overzicht (zie bijlage)

Het voorstel wordt verder toegelicht.

Samenvattend komt het hier op neer:

- De selectie fase (voorafgaand aan de aanbestedingsfase) doet iedereen mee (CPO, Aannemer, Architect) voor eigen rekening en risico (hiervoor storten we per lid € 250 op de nieuw te openen rekening t.b.v. oprichten vereniging);
- In de aanbestedingsfase fase betalen de zes initiatiefnemers risicodragend 50.000,-, dat is ruim € 8.000 per initiatiefnemer. Met de aannemer zal worden besproken of hij hiervan 50% wil nemen als acquisitie kosten zodat het bedrag beperkt wordt tot ruim € 4.000 per lid.
- Bovenstaand bedrag wordt, na het winnen van de aanbesteding, 100% vergoed door de dan toetredende nieuwe leden.
- Wanneer de aanbesteding gewonnen wordt is er tot aan de grond overdracht een bedrag begroot van ruim € 500.000. (€ 80.000 per lid). Ook hier kunnen we vragen of de aannemer 50% kan voorfinancieren, dan resteert € 40.000 per lid. (periode voorjaar 25 – voorjaar 26).
- De mogelijke voorfinanciering door de aannemer wordt verrekend in de eerste betalingstermijn bij start bouw, wanneer iedereen kan beschikken over een bouwbudget (al dan niet met een overbruggingshypotheek).
- Van bovenstaand bedrag wordt 10% (als zijnde de financieringslasten) vergoed door de nieuwe leden. Hier is de vraag of dit bedrag niet tijdsafhankelijk gemaakt moet worden. **ACTIE Bestuur en Paul**
- Nieuwe leden betalen door de toeslagen en verrekeningen in totaal ca. € 27.000 meer dan initiatiefleden;

ACTIE Bestuur en Paul maken voorstel definitief, tijdselement zal ook meegenomen worden.

6. Inventarisatie Organisatie en competenties (zie bijlage)

Mieke vraagt hoe de stuurgroep en projectgroep functioneren. Frank licht toe dat de AVL als stuurgroep optreedt en dat het bestuur de projectgroep is.

We kunnen een CPO adviseur vragen om in de vergadering een toelichting te geven op de mogelijke rollen die zij kunnen invullen. Volgende vergadering presentatie over hoe en wat

projectmanagement voor Villa Emma door Frank **ACTIE:** Frank. Wanneer duidelijk is wat onze vraag is voor de CPO adviseur kunnen we drie offertes opvragen bij verschillende bureaus.

7. Rondvraag

Carel: Graag de notitie bouwnummer verdeling voor de volgende keer op de agenda.

ACTIE Frank

Keetje: Wanneer gaan we de website operationeel maken. Frank is nu bezig met een SharePoint site, met name om de documenten centraal toegankelijk te maken. Het is vooralsnog niet mogelijk daar iedereen makkelijk toegang toe te geven. **ACTIE Frank** gaat het verder uitzoeken.

Frank: Aankondiging leidraad, iemand moet de lead nemen. Mede ook gezien de afwezigheid van de bestuursleden in september zal Frank vragen of Job (Van Bakkum) in eerste instantie het voortouw kan nemen. De meeste spullen moet toch van hem komen (financiële stukken, referentie projecten). **ACTIE Frank** zal dit aan Job Schouten vragen.

Mieke: oppert een informele borrel bijeenkomst te organiseren, na bijvoorbeeld een gezamenlijke wandeling door het Spiegel om referentie beelden te bekijken. We komen nu nog niet tot een gezamenlijke datum. Idee vasthouden voor de nabije toekomst.

8. Sluiting

Lex sluit de vergadering om 11.35 uur

Volgend overleg

4 oktober, 10.00 uur.

Voorstel is om dit te organiseren op het kantoor van Van Bakkum (Wiekenweg 53 Amersfoort)