

VERSLAG 3^e VERGADERING CPO-VERENIGING DE LINDEHOEVE

18 oktober 2016 in MFA Het Spoor

Aanwezig: Jet van der Borgh, Bernadette van Aalst, Carry Wevers, Jean-Marc Balzack, Joost Klaarenbeek (voorzitter), Martine Relou, Marijke Oude Voshaar, Paul Oude Voshaar, Willemijn Zeguers (notulist), Henk Vlemmix (directie Bouwen in Eigen Beheer) en Kitty Hesen (adviseur Bouwen in Eigen Beheer)

Verhinderd: Jacques van der Borgh

1. Kennismaking met Henk Vlemmix

Henk is directeur van Bouwen In Eigen Beheer (BIEB) en senioradviseur voor CPO Lindehoeve.

Bij technische uitwerkingen zal Henk ons adviseren en begeleiden. Bij technische uitwerkingen valt o.m. te denken aan: de technische kanten van de bouw zoals constructie e.d., het proces van aannemen van een aannemer, bouwvergaderingen, zorg dragen dat het gehele proces goed verloopt.

Kilimanjaro, in de personen van Kitty en Magdaleen, is door BIEB ingehuurd voor het opstarten van het project, de zorg voor en de begeleiding van ontwerp en organisatie.

2. Openingsronde

3. Verslag 2^e ALV van 20 september 2016

n.a.v. punt 11, rondvraag:

- Marijke en Paul hebben geïnformeerd, het laten bouwen van een website wordt duur.

Ideeën: -een eigen informatiesysteem regelen via Dropbox, Jean Marc zou dit willen beheren.

-het Box-systeem, Henk stelt voor om dat te gebruiken dit systeem is iets eenvoudiger dan Dropbox; hij kan en wil daarmee helpen.

-deelnemen aan een cursus om te leren een website te bouwen en te beheren, Joost gaat in januari '17 naar zo'n cursus en Paul gaat mee. (zie tekst van punt 3 op de agenda)

In de tweede helft van januari wordt hierop terug gekomen.

n.a.v:

- Gevraagd wordt naar het aanvragen van subsidie voor monument renovatie, Kitty geeft aan dat het ensemble geen monumentstatus heeft.

- Gevraagd wordt naar het aanvragen van duurzaamheidssubsidie

- Notering van de agenda zakelijk houden.

4. Stichtingskostenopzet (SKO), prijsvorming en mandatering BIEB

Henk heeft een vernieuwde SKO gemaakt. De papieren worden tijdens de vergadering uitgedeeld. Toesturen voorafgaand aan de vergadering is niet gelukt, er is wel met een paar mensen overleg geweest.

Het SKO is opgebouwd uit drie delen: kosten voor grond en gebouw; bouwkosten en ontwikkelkosten. Samen vormt dit de Vrij Op Naam (VON)-prijs.

Optie C is niet doorgerekend, als het huis apart verkocht wordt dan zijn er in totaal 9 woningen en wordt alles duurder.

Vragen:

- Waaruit bestaan de ontwikkelkosten? Alles dat niet valt onder 'kosten voor grond en gebouw' en 'bouwkosten'.

- Additionele ruimten zijn noodzakelijke ruimten, maar die maken geen deel uit van de woningen; b.v. hal met trap en lift.

- Waarom een post 'bodemsanering'? Dit bedrag is voor de familie Wieggers om de grond schoon te laten maken.

- Onder welke rubriek vallen de aansluitkosten? Bouwkosten.

- Hoe definitief zijn deze bedragen? De berekende prijs is een raming. De prijs waar de aannemer straks mee komt is de werkelijke prijs. Nu is er niet meer duidelijkheid te geven omdat er veel beweging zit bij de nieuwbouw.

- Afmeting van de woning en berging? Dit doorspreken met Magdaleen.

Ook wordt gesproken over de manier om de VON-prijs vast te stellen:

Optie **A**: De bouwkosten voor woningen die in te renoveren bestaande bouw komen en de bouwkosten voor de nieuwbouw apart berekenen. Renovatie is goedkoper dan nieuwbouw.

Optie **B**, Alle bouwkosten samen nemen en delen door het aantal m². De prijs voor het woonhuis komt dan wat hoger uit.

Bij de besluitname zijn twee overwegingen:

= Is het redelijk om uit te gaan van één project dus één m² prijs?

= Is het, met het oog op koop, praktisch om niet te differentiëren?

Bij het peilen van de mening blijkt 8½ voor A] en 1½ voor B] te zijn. Kitty legt deze vraag naar wel/niet differentiëren voor aan een makelaar.

Prijs en aanbesteding op de agenda voor de volgende ALV zetten.

[W.Z. bij dit agendapunt staat ook 'mandatering BIEB'; bij mijn weten is daar op 18-10 niet over gesproken, maar misschien heb ik dat niet genoteerd.]

5. Liquiditeitsplanning

Henk Vlemmix deelt de papieren met de planning uit, een pakketje van 4 pagina's.

De planning geeft een overzicht van de ontwikkelkosten tot ongeveer oktober 2017. Volgens plan start de bouw in oktober 2017, dan gaat de hypotheek lopen en kunnen kosten uit de hypotheek betaald worden. Deze kosten zullen de leden tot oktober 2017 uit eigen geld moeten financieren. Dit bedrag komt neer op ± €20.280,00 per woning.

Dit bedrag kan per termijn betaald worden of volgens een vast bedrag per maand. Carry komt in de volgende vergadering met een voorstel.

6. Vaststellen concept Voorlopig Ontwerp als basis voor indiening principebesluit.

De woningen 4, 5, 8 en 9 zijn t.o.v. het eerdere ontwerp aangepast en dit is doorgesproken met degenen die belangstelling hebben voor deze woningen. Jean Marc en Carry gaan onder voorbehoud akkoord, zij nemen nog contact op met Magdaleen.

Stemming voor een principe besluit: alle negen aanwezige leden stemmen in. Jet heeft van Jack mandaat gekregen.

7. Selectie constructeurs.

Taak van de constructeur is het doorrekenen van de constructie.

Er worden drie constructeurs benaderd aan wie gevraagd wordt een offerte in te dienen.

Paul kent iemand en zal hem vragen. Kitty voegt daar twee andere namen aan toe.

Jan Wieggers werkt de vraag / opdracht uit op basis waarvan de beoogde constructeurs hun offerte maken.

Unaniem besluit: het bestuur van de CPO krijgt mandaat om de opdracht te geven.

8. Werkgroep nieuwe leden: Procedure nieuwe leden.

Zie voorstel van de werkgroep d.d. 18 oktober

- Leeftijdgrenzen in de selectieprocedure. De vergadering wil de aangegeven min/max

leeftijd veranderen in 60. Bij gelijkwaardige geschiktheid gaat de kandidaat met een leeftijd van 60 en jonger voor een ouder persoon.

Selectie criteria zijn: 1. Leeftijd; 2. Motivatie; 3. Woonachtig in de buurt of niet.

Kandidaatleden moeten een zekere zelfstandigheid hebben en bereid zijn om hand- en spandiensten te verlenen. Bij voorlichting goed aangegeven wat de bedoeling is.

- Tijdenplanning. Tussen het aanwijzen van aspirantleden en het instemmen met een nieuw lid hoeven geen 6 weken te zitten, dit kan korter.

Joost past de 'procedure nieuwe leden' aan.

9. Werkgroep Communicatie en Buurt: Voorstel Informatieavonden

Willemijn doet verslag van de bespreking door de werkgroep (Martine, Willemijn, Kitty) die avond. Kitty schrijft een verslag, daarom hier alleen enkele belangrijke punten.

Donderdagavond 24 november informatie aan direct omwonenden; dinsdag 13 december informatie aan een grotere kring buurtbewoners. Beide avonden van 19:30 tot 21 uur. Vraag aan de leden om zoveel als mogelijk aanwezig te zijn.

De uitnodigingen worden rond 16 november rondgebracht, bij de direct omwonenden wordt geprobeerd de envelop te overhandigen. Rondbrengen door Marijke, Martine en Willemijn. Voor de tweede bijeenkomst een krantenartikel verzorgen.

10. Instellen werkgroep Duurzaamheid

Doorgeschoven naar volgende ALV.

11. Excursie naar Woongroep Zaltbommel op 12 november

Dit punt is niet besproken. Martine heeft de gegevens naar de notulant doorgemailed.

Bericht van Martine:

Het bezoek aan de Woongroep in Zaltbommel is gepland op 12 november.

We gaan samen carpoolen voor het vervoer. Bij de eerst volgende vergadering spreken we af wie met wie mee rijdt.

Geplande aankomst in Zaltbommel is 14.30 uur.

Als afsluiting gaan we om 18.00 uur eten bij Brasserie de Poortერი.

Graag je reactie naar klarelou@ziggo.nl als je mee naar de Woongroep gaat en/of mee gaat eten.

Een uitgebreide uitnodiging volgt.

12. Rondvraag en afsluitende ronde

Kitty: zoekt uit of de familie Wieggers ondernemers zijn, dit is van invloed op het moment van sanering. Voorstel om het bedrag voor de notaris te delen.

Jean-Marc: er komt heel veel op ons af en het zijn vrij abstracte zaken, alles begrijpen en kunnen volgen vergt energie. Voorstel van Kitty: je kunt ervoor kiezen om alles zelf te willen snappen, je kunt ervoor kiezen om een groep te mandateren en te vertrouwen, b.v. het bestuur. In de volgende ALV hierover doorpraten.

Datum overzicht

01-11: Architectuur workshop, als Magdaleen die avond kan

08-11: ALV

22-11: Reserve datum

24-11: Informatieavond voor direct omwonenden

06-12: ALV ?

13-12: Informatieavond voor buurt en belangstellenden

Besluiten 18-10-2016

Omschrijving	Verantwoordelijke(n)	Besluit genomen
<u>Bij punt 6:</u> Voorlopig Ontwerp Alle negen aanwezige leden stemmen in principe in.		Principe besluit: 18-10-'16
<u>Bij punt 7:</u> Constructeur Unaniem besluit: het bestuur van de CPO krijgt mandaat om de opdracht te geven.	Bestuur CPO	18-10-'16

Actiepunten 18-10-2016

Omschrijving	Wie	Vervolg Rapportage, ed	Gerealiseerd
<u>Bij punt 3:</u> Verslag ALV 20-09-'16 Informatiesysteem voor het delen van info intern en naar buiten.		ALV in januari 2017	
<u>Bij punt 4:</u> SKO - Prijs en Aanbesteding is agendapunt voor eerstkomende ALV. - De vraag naar het wel/niet differentiëren bij de bepaling van de bouwkosten wordt voorgelegd aan een makelaar.	Joost Kitty	ALV 08-11-'16 ALV 08-11-'16	
<u>Bij punt 5:</u> Liquiditeitsplanning Betaling ontwikkelkosten per termijn of met een vast bedrag per maand.	Carry	Voorstel in ALV 08-11-'16	
<u>Bij punt 7:</u> Constructeur - Benaderen van mogelijke kandidaten. - Uitwerken van de vraag / opdracht op basis waarvan de beoogde constructeurs hun offerte maken.	Paul en Kitty Jan Wiegers		
<u>Bij punt 8:</u> Procedure nieuwe leden Aanpassen voorstel 'procedure nieuwe leden'.	Joost	Besluitname 08-11-'16	
<u>Bij punt 9:</u> Informatie aan de buurt - Verslag 1 ^e bespreking - 1 ^e avond 24 november, tweede avond 13 december - Rondbrengen enveloppen - Voor 13 december krantenartikel	Kitty Marijke, Martine, Willemijn		
<u>Bij punt 10:</u> Werkgroep Duurzaamheid Bespreken van het instellen van deze werkgroep gaat naar de volgende ALV	Joost	ALV 08-11-'16	
<u>Bij punt 11:</u> Zaltbommel Afspraken maken.		ALV 08-11-'16	
<u>Bij punt 12:</u> afsluitende ronde Efficiënt omgaan met onze energie.		Voorstel in ALV 08-11-'16	

Besluiten 20-09-2016

Omschrijving	Verantwoordelijke(n)	Besluit genomen
Verslag 1 ^e ALV d.d. 02-08-2016 (vervolg eerste ALV) is ongewijzigd vastgesteld		20-09-2016
De aanwezigen stemmen unaniem in met besluitvorming op sociocratische wijze		20-09-2016
Instellen van de werkgroep 'Buurt en Communicatie' bestaande uit Willemijn en Martine en ondersteund door Kitty	Martine, Willemijn en Kitty	20-09-2016

Actiepunten 20-09-2016

Omschrijving	Wie	Vervolg Rapportage	Gerealiseerd
Desgewenst reageren op notulen van eerste ALV van 26 juli 2016			x
BIEB werkt SKO verder uit, inclusief een optie C bestaande uit verkoop van het woonhuis in de huidige staat	Kitty	ALV: 18-10-'16	x
Werkgroep 'Nieuwe Leden' komt met een voorstel voor eisen aan toekomstige medeleden en voor een selectieprocedure	Jet, Joost en Marijke	ALV: 18-10-'16	x
Werkgroep 'Buurt en Communicatie', 1 ^e overleg 18-10-'2016	Martine, Willemijn en Kitty	ALV: 18-10-'16	x
Budgetverklaring: ingevuld inleveren bij Kitty uiterlijk 15 oktober (Willemijn iets later)	Allen		
BIEB komt volgende vergadering met een liquiditeitsplanning		ALV: 18-10-'16	x
Ondertekenen van de definitieve opdracht aan de architect.	Bestuur	Architectuur workshop 04-10-'16	x
Ondertekende opdracht aan BIEB: de secretaris ontvangt een kopie.	Kitty		
Bezoek aan de woongroep in Zaltbommel op 12 november: verder uitwerken.	Martine en Joost	ALV: 18-10-'16	x
Internetsite voor CPO-vereniging: benaderen persoon voor hulp bij opzet.	Paul en Marijke		x
Snoeien van de bomen: contact opnemen met Jan Wieggers	Carry? Paul		