

VERSLAG 4^e VERGADERING CPO-VERENIGING DE LINDEHOEVE

op 8 november 2016 in MFA Het Spoor

Aanwezig: Jacques van der Borgh (voorzitter), Jet van der Borgh, Bernadette van Aalst, Carry Wevers, Jean-Marc Balzack, Joost Klaarenbeek (notulist), Martine Relou, Marijke Oude Voshaar, Paul Oude Voshaar, Willemijn Zeguers en Kitty Heslen (adviseur BiEB)

Verhinderd: niemand

1. Openingsrondje

- er wordt door verschillende personen aandacht gevraagd voor kwaliteit en duurzaamheid
- sommigen ervaren dat met dit project wel heel veel op ons af komt. Maar we gaan het stap voor stap te lijf!

2. Verslag 3^e vergadering ALV van 18 oktober 2016

- een kleine correctie:
 - blz. 1, punt 1: Kitty en niet Kilimanjaro is door BIEB ingehuurd
- enkele opmerkingen n.a.v.:
 - blz. 1, punt 3: pas half januari nemen we besluit over systeem voor eigen informatievoorziening. Het is niet zeker dat de cursus Wordpress –over bouwen van eigen website- voor Joost doorgaat. Er kan ook worden gedacht aan eigen Dropbox (is dan wel besloten)
 - blz. 1, punt 3: wij voldoen niet aan de vereisten voor duurzaamheidssubsidie (alleen voor woningen uit zeventiger en tachtiger jaren)
 - blz. 2, punt 7: Cary heeft ook naam constructeur doorgegeven. Er moeten nog referenties worden ingewonnen
- het verslag wordt verder goedgekeurd, met dank aan notulist Willemijn!

3. Informatiebijeenkomsten voor omwonenden

- de werkgroep 'buurt en communicatie' heeft een draaiboek en uitnodigingsbrieven opgesteld voor twee informatiebijeenkomsten: één voor de directe burens (op 24 november) en één voor omwonenden in een wat ruimere kring (op 13 december). Bedoelde stukken worden binnenkort naar een ieder toegemaild. Er wordt rekening gehouden met een opkomst van respectievelijk 30 personen (eerste bijeenkomst) en 60 personen (tweede bijeenkomst). De uitnodigingen voor de tweede bijeenkomst worden eind november bezorgd. Jacques opent de avonden met een korte introductie
- het Brabants Dagblad zal worden benaderd voor een krantenartikel in de week vóór de tweede informatiebijeenkomst (journalist Ben Ackermans, aan wie primeur beloofd is). Kitty stelt daartoe een concept-persbericht op, dat zij toestuurde naar Jacques. Een artikel in de Tilburgse Koerier kan altijd later nog, in geval zich onvoldoende belangstellenden voor aansluiting bij onze woongroep zouden melden
- de inmiddels geregistreerde belangstellenden zullen worden uitgenodigd voor de tweede informatiebijeenkomst. Jet nodigt hen hiervoor uit door betreffende uitnodigingsbrief via de mail naar hen toe te sturen

4. Liquiditeitsplanning

- penningmeester Carry presenteert overzicht van bijdragen die komende maanden van de deelnemende huishoudens worden verwacht, steeds uiterlijk halverwege de maand. Carry zal steeds tijdig per mail een betalingsverzoek doen. Om niet het risico te lopen aangemerkt te worden als ondernemer, verstuurt zij geen facturen
- de betaling van € 500 in augustus zal nog in het overzicht worden opgenomen
- deze maand november gaat het om twee forse bijdragen: € 3.000 als betaling voor de ontwikkelkosten (bijdragen voor oktober en november) en € 1.750 als tweede termijn voor Kilimanjaro (hiervoor ontvangen wij wel een factuur)

5. Juridisch advies inzake overdrachtsbelasting van de grond

- bij aankoop van grond geldt normaal een belastingpercentage van 6%; gaat het echter om bouwgrond dan geldt een percentage van 21%. Om dit hoge percentage te vermijden is afgesproken dat de familie Wieggers wacht met de sanering
- de notaris adviseert de Belastingdienst schriftelijk te laten bevestigen dat het in ons geval gaat om aankoop van een particulier en niet van een ondernemer
- de vergadering besluit unaniem de notaris opdracht te verstrekken de Belastingdienst om een dergelijke bevestiging te vragen. Hiermee is een bedrag gemoeid van € 400, dat ten laste komt van de ontwikkelkosten

6. Verkavelingsovereenkomst

- Marijke en Paul hebben morgen een overleg met Magdaleen over hun mogelijke woning. Tevoren gaan zij nog een keer rondkijken op locatie. Zij zullen Jan Wieggers telefonisch vragen dit per omgaande mogelijk te maken
- de andere aanwezige huishoudens hebben definitief een kavel gekozen. Afgesproken wordt dat Marijke en Paul uiterlijk 24 november (datum eerst informatiebijeenkomst) in een mail naar de andere leden laten weten welke kavel zij kiezen (in principe zijn er nog vijf vrij). Daarna ligt voor alle huidige leden de kavelkeuze vast
- ook na de kavelkeuze is het zaak om mee te blijven kijken naar het project als geheel. Er dienen tien wooneenheden te komen die allemaal aantrekkelijk zijn (collectief belang)

7. Stichtingskostenopzet en mandatering BIEB

- de aanwezigen besluiten unaniem in te stemmen met de volgende uitgangspunten voor de berekening van de stichtingskosten:
 - grondkosten en bouwkosten te verdelen naar rato van het vloeroppervlak (dus zonder rekening te houden met verschillen in bouwkosten tussen renovatie en nieuwbouw)
 - ontwikkelkosten gelijkelijk te verdelen over de woningen
 - geen kosten in rekening te brengen voor de niet als woonoppervlak in gebruik te nemen kelder onder de stallen (die slechts waterdicht zal worden gemaakt)
 - geen kosten in rekening te brengen voor (verdiepings)vloeren met een stahoogte tot 1,50 meter
- de aanwezigen besluiten unaniem om BIEB te mandateren op basis van voorgaande uitgangspunten de VON-prijs van de woningen te bepalen

8. Bindings- of risicogelden

- bindingsgelden, die niet worden geretourneerd bij het verlaten van het project, dienen om deelname minder vrijblijvend te maken. Zij kunnen worden benut om voor de vervangende nieuwe leden de plattegrond van hun woning aan te passen aan hun wensen. Er zou kunnen worden gedacht aan een bedrag van € 500 of € 1.000. Een mogelijkheid is het hogere bedrag pas te laten gelden na vaststelling van het voorlopig ontwerp
- de onderlinge discussie over dit onderwerp voert nog niet tot een eenduidige conclusie. Behoeven de aanwezige leden verdere binding? Zouden vervangende nieuwe leden echt weglopen als zij desgewenst ook nog wat kosten moeten maken om de woningplattegrond aan te passen aan hun wensen?
- dit punt heeft nu nog geen besluit en zal opnieuw worden geagendeerd voor de volgende keer

9. Advies over wijze van aanbesteding

- Kitty presenteert nog eens de drie manieren waarop zou kunnen worden aanbesteed. Meest in aanmerking komen: de meervoudig onderhandse aanbesteding en het werken in een bouwteam

- bij een meervoudig onderhandse aanbesteding wordt enkele (bijvoorbeeld vier) aannemers gevraagd met een aanbod te komen voor realisering van het project uitgaande van een globaal budget. De aannemers kunnen daarbij hun expertise inzetten. De opdracht is dan uiteindelijk voor de aannemer die de meeste bijkomende woonwensen kan realiseren
- Kitty opteert voor de niet-concurrerende vorm van werken in een bouwteam. Daarbij is het beschikbare budget leidend. Een voordeel is dat snel duidelijk wordt wat de woningen gaan kosten. Dat geeft zekerheid bij een ingewikkeld project als het onze en in een markt met snel stijgende bouwkosten
- dit onderwerp komt volgende vergadering opnieuw aan de orde, dan met een toelichting door onze andere adviseur van BIEB, Henk Vlemmix, die mogelijk met een andere aanbeveling komt
- voordat kan worden aanbesteed moet duidelijk zijn of wij kiezen voor een energieneutraal project, met bijvoorbeeld gasloze woningen. Dat zou een aanzienlijke extra investering vergen (onder meer voor een warmtepomp) die zich op zijn best pas op zeer lange termijn laat terugverdienen
- hoge kosten voor meerwerk door de aannemer kunnen worden vermeden door te verlangen dat die werkt met een open begroting, waarop te zien is wat bepaalde werkzaamheden (zoals het plaatsen van een stopcontact) kosten

10. Rondvraag en afsluitende ronde

- de vergadering is algemeen als prettig ervaren. Compliment voor de voorzitter!
- Paul gaat bellen met bedrijf voor gratis informatie over energiebesparende maatregelen, inclusief kosten en rendement, liefst op schrift

Volgende bijeenkomsten

22-11: Reservedatum: *vervallen!*
 24-11: Informatieavond voor directe burens
 06-12: Gereserveerde datum: *vervallen!*
 13-12: Informatieavond voor omwonenden in wat ruimere kring
 20-12: ALV (5^{de} vergadering), in aanwezigheid Henk Vlemmix (o.m. voor discussie over wijze van aanbesteden)

Besluitenlijst vergadering op 8 november 2016

Vergadering 08/11/2016	het verslag van de ALV op 18 oktober 2016 wordt met in achtneming van een kleine correctie, goedgekeurd	
	de notaris krijgt opdracht om de Belastingdienst schriftelijk te laten bevestigen dat de grond gaat worden aangekocht van een particulier	
	de andere huishoudens dan Marijke & Paul hebben definitief een kavel gekozen	
	voor de berekening van de stichtingskosten gelden als uitgangspunten: • grondkosten en bouwkosten te verdelen naar rato van het vloeroppervlak • ontwikkelkosten gelijkelijk te verdelen over de woningen • geen kosten in rekening te brengen voor de niet als woonoppervlak in gebruik te nemen kelder onder de stallen • geen kosten in rekening te brengen voor (verdiepings)vloeren met een stahoogte tot 1,50 meter	
	BIEB wordt gemandateerd om op basis van de uitgangspunten voor de stichtingskostenopzet de VON-prijs van de woningen te bepalen	

Actiepuntenlijst

Vergadering 18/10/2016	onderwerp voor ALV in januari 2017: informatiesysteem voor het delen van info intern en naar buiten	
	uitwerken van de opdracht aan de beoogde constructeurs	Jan Wieggers
	onderwerp voor ALV in januari: bespreken instellen werkgroep duurzaamheid	
Vergadering 08/11/2016	contact opnemen met journalist Ben Ackermans voor krantenartikel in Brabants Dagblad, na opstellen persbericht (Kitty maakt concept)	Jacques/ Kitty
	uitnodigen inmiddels geregistreerde belangstellenden voor tweede informatiebijeenkomst op 13 december 2016	Jet
	Marijke & Paul laten uiterlijk 24/11 in een mail naar de andere leden laten weten welke kavel zij kiezen (in principe zijn er nog vijf vrij).	Marijke & Paul
	opnieuw agenderen van agendapunt 'Bindings- of risicogelden'	Joost
	opnieuw agenderen van agendapunt 'Advies over wijze van aanbesteding', dit keer met toelichting van Henk Vlemmix	Joost

Besluitenlijst eerdere vergaderingen

Vergadering 20/09/2016	de notulen van 2 augustus (vervolg eerste ALV) worden ongewijzigd vastgesteld	
	de aanwezigen stemmen unaniem in met besluitvorming op sociocratische manier	
	er wordt een werkgroep 'buurt en communicatie' ingesteld bestaande uit Willemijn en Martine en ondersteund door Kitty	
Vergadering 18/10/2016	alle negen aanwezige leden stemmen in principe in met het voorlopig ontwerp	
	het bestuur van de CPO krijgt mandaat om opdracht te geven aan een constructeur	