



Algemene ledenvergadering
bouwvereniging Emma
27-11-2025



Agenda



1. Opening
2. Notulen vorig overleg 15-09-25
3. Proces de Regie
 - a. Traject presentatie
 - b. Benodigde afspraken en inzet leden
 - c. Automatisering administratief proces
4. Proces BOPA en Omgevings(bouw)vergunning;
5. Afronding proces toewijzing P-plaatsen en bergingen;
6. Tuinontwerp; presentatie concept Definitief Ontwerp;
7. Kosten architect na tweede ronde (DO) gesprekken;
8. Proces meer- en minderwerk i.r.t. standaard afwerking;
9. Diverse ontwerpzaken:
 - a. Keuken;
 - b. Badkamer;
 - c. Zonwering op westen en zuiden;
 - d. Gewogen Temperatuur Overschrijding (GTO), klimaatbeheersing;
 - e. Vloerafwering appartementen;
 - f. Binnendeuren;
 - g. Inrichting en afwerking algemene ruimtes (o.a. hal/trappenhuis);
10. Rondvraag;
11. Sluiting;

De Regie



Proces BOPA en omgevingsvergunning



- Raadsadvies wordt nu voorbereid door College B&W;
- Raadsadvies verwacht in raadsvergadering januari of februari;
- Omgevingsvergunning en BOPA worden gecoördineerd aangevraagd;
 - Of net voor de kerst of in week 2 januari;
- BOPA en vergunning verwacht mei 2026;
- Beroepsperiode loopt af eind juni 2026;
- Grondoverdracht verwacht 10-07-26;
- Start werkzaamheden (sloop) 13-07-26.

P-plaatsen en bergingen



Nr.	Parkeerplek	Berging
1.	108	K
2.	120	O
3.	115	H
4.	117	J
5.	113	F
6.	104	B
7.	112	G
8.	103	C
9.	116	M
10.	114	L
11.	118	N
12.	105	D
13.	122	P
	123	
14.	119	I
15.	121	E
16.	107	A
	106	

Tuin-ontwerp



Kosten Architect



- Wanneer nu een onevenredig groot beroep gedaan wordt op de architect wordt dit gemeld en kunnen eventuele kosten in rekening gebracht worden;
- Na het Definitief Ontwerp zijn de eventuele wijzigingen op appartement niveau voor de individuele leden;
- De architect zal dit zelf met individuele leden bespreekbaar maken.

Kostprijs appartement



- Ieder lid sluit zelfstandig een aanneemovereenkomst-overeenkomst met Van Bakkum;
- Eerst prijsovereenstemming met Van Bakkum voor het geheel (op basis van DO 3);
 - Echter exclusief de nu reeds doorgevoerde opties, zoals bijvoorbeeld:
 - Taats e/o schuifdeuren;
 - Afwijkende badkamer indelingen;
 - Afwijkende wand- plafondafwerkingen;
- Vertaling van totaalprijs naar appartementsprijs (conform besluit ALV 16-05-2025):
 - op basis van gelijke verdeling (ca. 10%): 1/16 deel;
 - conform je breukdeel (ca. 5%);
 - analoog aan taxatiewaarde (ca. 85%);
- 16 x Individuele koop- aanneemovereenkomst op basis van kostprijs met Van Bakkum;
- Van Bakkum factureert de bouwtermijnen per lid op individuele basis;
- Algehele bouwbegeleiding en toezicht wordt aan de CPO uitbesteed.
- Van Bakkum begeleidt het proces:
 - Kopers begeleiding;
 - Kopers gesprek, bespreken alle kopers-opties;
 - Interactief platform: www.volggewoning.nl;
 - Showroom bezoek;
 - Tijdig vastleggen van alle kopers-opties;
 - Per appartement individuele meer- en minderwerk “contract”;
 - De kostprijs^(*) is dus: de standaard realisatiesom (conform aannemingsovereenkomst) + meer- en minderwerk.

^(*) kostprijs: exclusief keuken, afwerking.

Betaal termijnen Ven Bekkum

1	10,0%	1e	Zodra met de bouw van het gebouw een aanvang is gemaakt
2	10,0%	2e	Na het gereedkomen van de ruwe laagste vloer
3	15,0%	3e	Na het gereedkomen van de ruwe vloer privé
4	10,0%	4e	Na het gereedkomen van binnenspouwbladen privé
5	5,0%	5e	Na het gereedkomen van ruwbouw gevels privé
6	20,0%	6e	Na het waterdicht maken van het dak van de woning
7	10,0%	7e	Na het aanbrengen van de dekvloeren
8	10,0%	8e	Na het gereedkomen van het stuc-, spuit- en tegelwerk
9	10,0%	9e	Bij oplevering van de woning, te voldoen voor oplevering
	100,0%		

Proces meer- en minderwerk (1/2)



- **Startpunt**
 - Uitgangspunt is de indelingstekening van je appartement conform DO 3;
 - Echter exclusief de nu reeds doorgevoerde opties, zoals bijvoorbeeld:
 - Taats e/o schuifdeuren;
 - Afwijkende badkamer indelingen;
 - Afwijkende wand- plafondafwerkingen;
- **Standaard afwerking**
 - Alle wanden gestukt; saus/behang klaar
 - Alle plafonds gestukt; saus klaar
 - Anhydrietvloer; gereed voor vloerafwerking
- **Standaard opties**
 - Wijzigingen elektrische installatie > afspraak met installateur;
 - Showroomtraject sanitair en tegelwerk;
 - Keukeninstallatie-punten (elektriciteit, water en afvoer);
 - Alternatieve deuren, kozijnen en beslag;
 - Wand- en plafondafwerking.

Naast de basisopties is het ook mogelijk om eigen wensen kenbaar te maken, die niet op de basis kopersoptielijst staan.

Alle keuzes zijn inzichtelijk en vastgelegd op een interactief platform: www.volggjewoning.nl

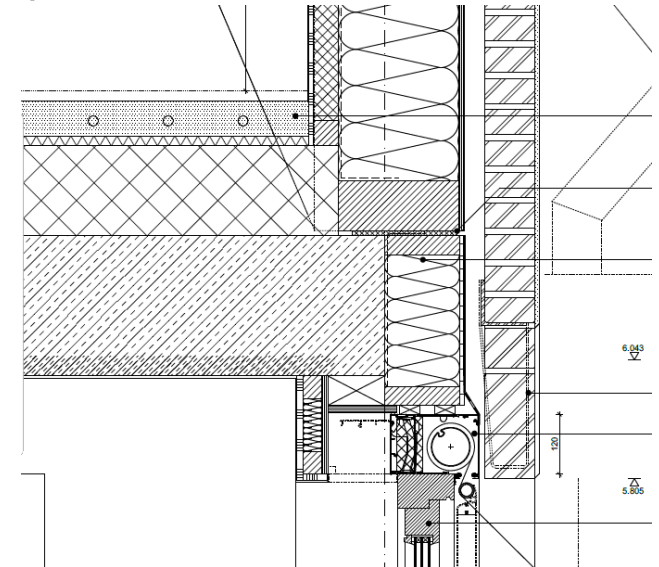
[illegible]

Diverse ontwerpzaken (1/3)

- Keuken (**geen** onderdeel werkzaamheden Van Bekkum);
 - Indeling vastgelegd in Definitief Ontwerp;
 - Zelf keuken uitzoeken en laten installeren;
 - Aanleveren aansluit tekening;
- Badkamer (**wel** onderdeel werkzaamheden Van Bekkum);
 - Indeling vastgelegd in Definitief Ontwerp;
 - Zelf sanitair en tegels uitzoeken;
- Gewogen Temperatuur Overschrijding (GTO), klimaatbeheersing;
 - Appartementen zijn voorzien van actieve koeling via de vloer en luchtcirculatie;
 - Er wordt een GTO opgesteld;
 - Airconditioning kan niet geïnstalleerd worden; negatieve invloed op de BENG en GPR;

Diverse ontwerpzaken (2/3)

- Zonwering op westen en zuiden;
 - Onderdeel van duurzaam bouwen (BENG en GPR);
 - Architect kiest techniek en kleur;
 - Buitenruimtes op B.G. indien noodzakelijk voor GTO verticale buitenschermen;
 - Ramen B.G./1^{ste} verdiep: knikschermen (zie ook detail);
 - Techniek balkons op het zuiden onderwerp van gesprek in ontwerpteam;
 - Dakkappen 2^{de} verdiep: screens;

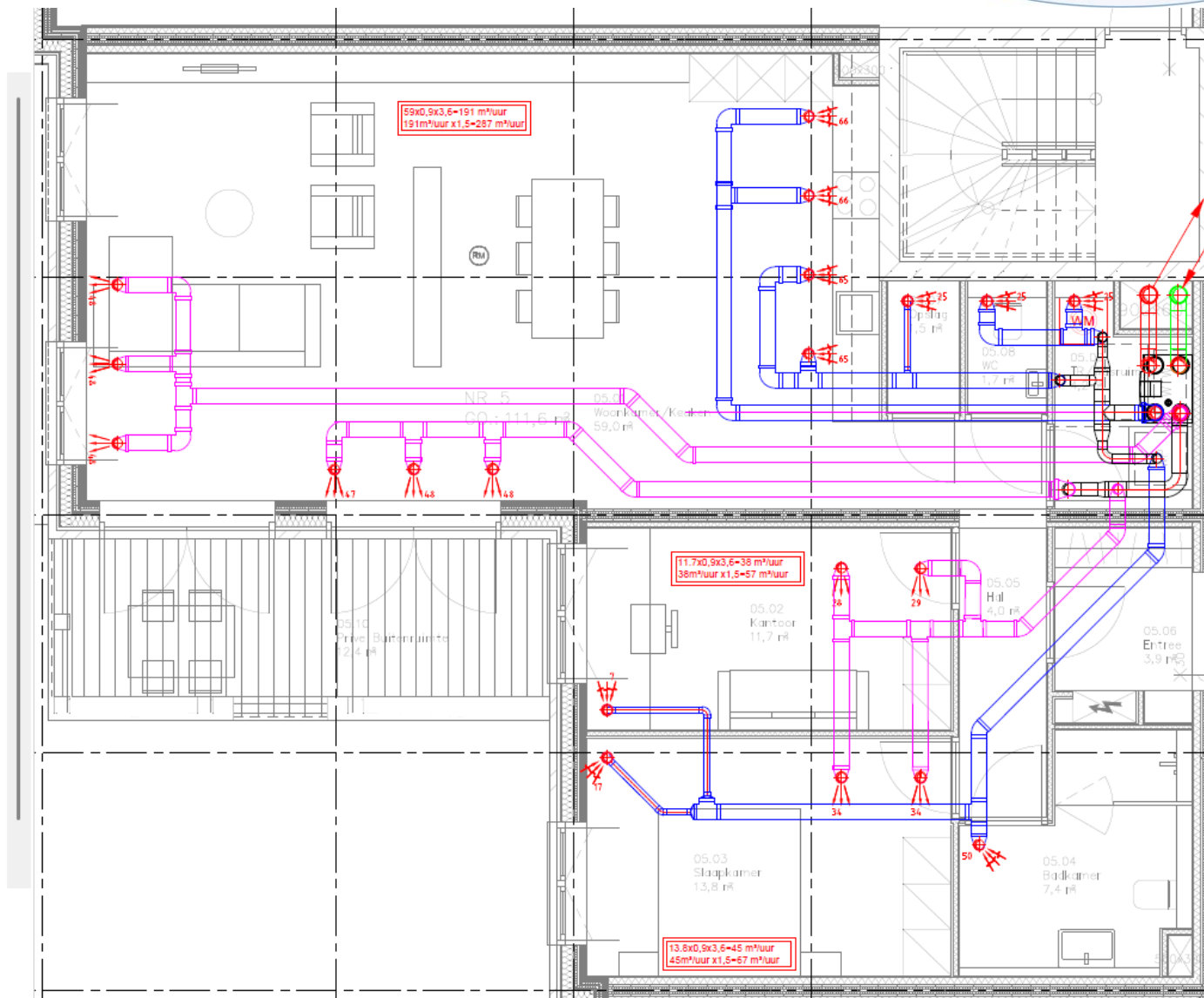
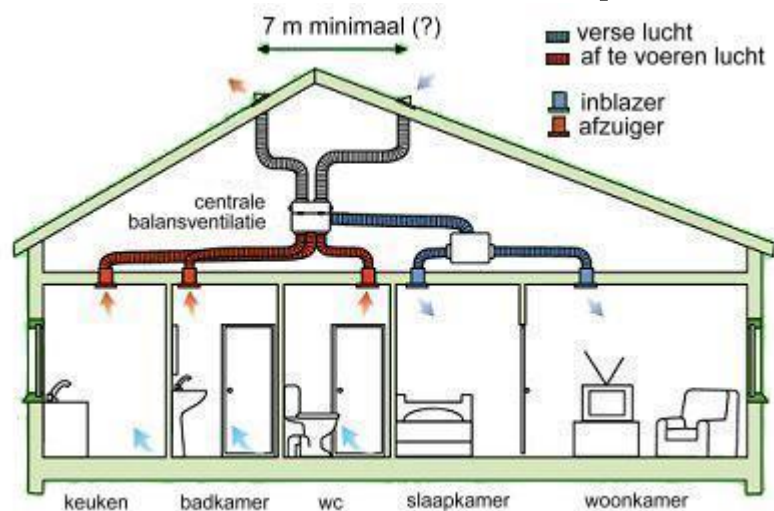


Diverse ontwerpzaken (3/3)

- Vloerafwering appartementen;
 - Vastgelegd in huishoudelijk reglement VVE;
 - 10 dB geluidsreductie (**wel** tapijt, PVC, **geen** harde afwerking zoals tegels);
 - Onder de 9 mm* is alles toegestaan. * Wordt nog bevestigd
- Binnendeuren;
 - We moeten komen tot een collectieve keuze van de binnendeuren (ca. 120 stuks);
 - Afmetingen: 2300 mm x 900 mm;
 - Geen drempel;
 - Stompe deur.
- Inrichting en afwerking algemene ruimtes (o.a. hal/trappenhuis);
 - Nader te bepalen



Ventilatie (1/2)





Spiegelhoek
globe

Ventilatie (2/2)



Bijstelling budget en kostprijs

- Er zijn redenen om verschillende budgetten aan te passen;
 - Meer inzicht in kosten planfase;
 - Eerste inschatting kosten aanleg tuin;
 - Raming Van Bakkum op basis van Voorlopig Ontwerp.
 - Door de keuze van de bergingen kunnen nu de initiële breukdelen vastgesteld worden;
 - Formule breukdeel is:
 - $\text{Oppervlak appartement} + \text{oppervlak berging} + 5^{(*)}$
- (*) aan de parkeerplaats is een vast getal van 5 toegekend.
- Na goedkeuring (collectief) Definitief Ontwerp wordt het breukdeel definitief vastgesteld.

Stand van Zaken budget planfase

Begroting plan fase	: € 700.000,- (exclusief 21% BTW)
Tot op heden gecommiteerd	: <u>€ 497.102,-</u>
Resterend budget	: € 202.898,-
Verwachte commitments	: +/- € 130.000,-
Conclusie per vandaag 27/11	: we houden vooralsnog € 700K aan.

Kosten BRM en WRM

- BRM: Bouwrijp maken: slopen gebouw
 - Was : € 100.000
 - Blijft : € 100.000 (mede op basis raming sloopbedrijf)
- WRM: Woonrijp maken: aanleg tuin en verhardingen
 - Was : € 250.000
 - Wordt : € 500.000 (2500 m² x € 200, inschatting tuinarchitect)
 - Inclusief waterberging en irrigatiesysteem;
 - Inclusief verhardingen;
 - Inclusief overkapping P-plaatsen (auto en fiets).

over-all raming versus budget

- Totale raming Van Bakkum (sep 25) : € 7.456.590,00
- Totaal bouwbudget vereniging (jan 25) : € 6.953.393,00
- Verschil : € 503.197,00

Verschil: 7,2% waarvan ongeveer 2,4% indexering (€ 167.000).

Nota bene: Van Bakkum heeft € 150.000 onvoorzien in de opgave.

Wij hebben separaat nog € 325.000 onvoorzien buiten het bouwbudget.

Aanpassing budget en opbrengsten

oud	planfase	grondaankoop	bouwkosten	onvoorzien	totaal	vorige opbrengst
kosten	€ 700.000,00	€ 2.200.000,00	€ 7.322.500,00	€ 325.000,00	€ 10.547.500,00	
belasting	€ 147.000,00	€ 228.800,00	€ 1.537.725,00	€ 68.250,00	€ 1.981.775,00	
	€ 847.000,00	€ 2.428.800,00	€ 8.860.225,00	€ 393.250,00	€ 12.529.275,00	€ 12.740.000,00

Nieuw	planfase	grondaankoop	bouwkosten	onvoorzien	totaal	nieuwe opbrengst
kosten	€ 700.000,00	€ 2.200.000,00	€ 8.056.590,00	€ 200.000,00	€ 11.156.590,00	
belasting	€ 147.000,00	€ 228.800,00	€ 1.691.883,90	€ 42.000,00	€ 2.109.683,90	
	€ 847.000,00	€ 2.428.800,00	€ 9.748.473,90	€ 242.000,00	€ 13.266.273,90	€ 13.266.274,00
	0%	0%	10%	-38%	6%	4%

Bepalen breukdeel

- Alle P-plaatsen en bergingen zijn gekozen en toegewezen aan de individuele leden;
 - Op basis hiervan is het breukdeel van ieder appartement vastgesteld;
 - Formule breukdeel:
 - Oppervlak (GO) appartement + oppervlak berging + 5^(*)
- ^(*) aan de parkeerplaats is een vast getal van 5 toegekend.
- Nieuwe kostprijsberekening:
 - Deels (10%) op basis van gelijke verdeling: 1/16;
 - Deels (5%) op basis van breukdeel (op basis GO DO 2);
 - Deels (85%) op basis commerciële taxatiewaarde.

Breukdeel per appartement

basisgegevens breukdelen		
bouw nummer	DO-02 totaal m2	breukdeel
1	149	7,53%
2	120	6,07%
3	114	5,76%
4	153	7,74%
5	123	6,22%
6	134	6,77%
7	103	5,21%
8	113	5,71%
9	151	7,63%
10	120	6,07%
11	89	4,50%
12	112	5,66%
13	128	6,47%
14	121	6,12%
15	117	5,92%
16	131	6,62%
	1.978	100,00%

Bijvoorbeeld:

Appartement nummer 1:

GO 137 m2

Berging 7 m2

P-plaats 5

Totaal 149 m2

$$149 / 1978 = 7,53\%$$

Breukdeel is ook basis voor je bijdrage aan de VVE

Verdeling kosten

specificatie vaste onderdelen						verdelen op basis van		
gemeenschappelijke hal						€ 210.000	16	eenheden
lift						€ 150.000	16	eenheden
niet gebruike P-plaatsen\ noodtrappenhuis						€ 250.000	16	eenheden
Bouw- en Woonrijp maken						€ 600.000	16	eenheden
huisaansluiting						€ 50.000	16	eenheden
						€ 1.260.000		
installaties (inbouw pakket)						€ 320.000	breukdeel	m2
totaal vaste onderdelen bouw						€ 1.580.000		
plankosten						€ 700.000	breukdeel	m2
Totaal vaste onderdelen						€ 2.280.000		
				excl. Belastingen	incl. belastingen			
grondkosten				€ 2.200.000,00	€ 2.428.800,00			
bouwkosten				€ 8.056.590,00	€ 9.748.473,90			
onvoorzien				€ 200.000,00	€ 242.000,00			
sub-totaal				€ 10.456.590,00	€ 12.419.273,90			
planfase kosten				€ 700.000	€ 847.000			
				€ 11.156.590,00	€ 13.266.273,90			

Nieuw budget per appartement

uitgangspunten voor kostenverdeling																		
totaal kostenraming					€ 13.266.274												€ 13.266.274	
vaste onderdelen					€ 2.280.000													
verdelen op basis van taxatie					€ 10.986.274													
basisgegevens breukdelen			kosten vaste onderdelen					taxatie Siewe mei '25 gecorrigeerd GO					resterende kosten		totaal			
bouw nummer	DO-02 totaal m2	breukdeel		plankosten o.b.v. breukdeel	installaties obv breukdelen	bouwkosten per appartement	tot. kosten vaste onderdelen		DO-02 GO	taxatie prijs	taxatie (V.O.N.) prijs	GO kosten aandeel op basis taxatie		aandeel op basis taxatie	kosten op basis van taxatie		totaal kosten per appartement	DO-02 m2 prijs GO totaal
1	149	7,53%	1	€ 52.730	€ 24.105	€ 78.750	€ 155.585	1	137	€ 8.296	€ 1.136.593	7,65%	1	7,65%	€ 840.679	1	€ 996.264	€ 7.272
2	120	6,07%	2	€ 42.467	€ 19.414	€ 78.750	€ 140.631	2	110	€ 8.243	€ 906.756	6,10%	2	6,10%	€ 670.681	2	€ 811.311	€ 7.376
3	114	5,76%	3	€ 40.344	€ 18.443	€ 78.750	€ 137.537	3	103	€ 8.204	€ 845.000	5,69%	3	5,69%	€ 625.002	3	€ 762.539	€ 7.403
4	153	7,74%	4	€ 54.146	€ 24.752	€ 78.750	€ 157.648	4	141	€ 8.237	€ 1.161.475	7,82%	4	7,82%	€ 859.082	4	€ 1.016.730	€ 7.211
5	123	6,22%	5	€ 43.529	€ 19.899	€ 78.750	€ 142.178	5	112	€ 8.243	€ 923.243	6,22%	5	6,22%	€ 682.875	5	€ 825.052	€ 7.367
6	134	6,77%	6	€ 47.422	€ 21.678	€ 78.750	€ 147.850	6	122	€ 8.235	€ 1.004.705	6,76%	6	6,76%	€ 743.128	6	€ 890.978	€ 7.303
7	103	5,21%	7	€ 36.451	€ 16.663	€ 78.750	€ 131.864	7	92	€ 8.245	€ 758.511	5,11%	7	5,11%	€ 561.031	7	€ 692.895	€ 7.531
8	113	5,71%	8	€ 39.990	€ 18.281	€ 78.750	€ 137.021	8	103	€ 8.204	€ 845.000	5,69%	8	5,69%	€ 625.002	8	€ 762.023	€ 7.398
9	151	7,63%	9	€ 53.438	€ 24.429	€ 78.750	€ 156.617	9	141	€ 8.273	€ 1.166.547	7,85%	9	7,85%	€ 862.834	9	€ 1.019.450	€ 7.230
10	120	6,07%	10	€ 42.467	€ 19.414	€ 78.750	€ 140.631	10	110	€ 8.288	€ 911.712	6,14%	10	6,14%	€ 674.346	10	€ 814.977	€ 7.409
11	89	4,50%	11	€ 31.496	€ 14.398	€ 78.750	€ 124.645	11	79	€ 8.148	€ 643.704	4,33%	11	4,33%	€ 476.114	11	€ 600.759	€ 7.605
12	112	5,66%	12	€ 39.636	€ 18.119	€ 78.750	€ 136.505	12	101	€ 8.137	€ 821.862	5,53%	12	5,53%	€ 607.889	12	€ 744.394	€ 7.370
13	128	6,47%	13	€ 45.298	€ 20.708	€ 78.750	€ 144.756	13	118	€ 8.254	€ 973.967	6,56%	13	6,56%	€ 720.393	13	€ 865.149	€ 7.332
14	121	6,12%	14	€ 42.821	€ 19.575	€ 78.750	€ 141.146	14	110	€ 8.263	€ 908.898	6,12%	14	6,12%	€ 672.265	14	€ 813.411	€ 7.395
15	117	5,92%	15	€ 41.405	€ 18.928	€ 78.750	€ 139.084	15	106	€ 8.208	€ 870.000	5,86%	15	5,86%	€ 643.494	15	€ 782.578	€ 7.383
16	131	6,62%	16	€ 46.360	€ 21.193	€ 78.750	€ 146.303	16	119	€ 8.197	€ 975.410	6,57%	16	6,57%	€ 721.460	16	€ 867.763	€ 7.292
	1.978	100,00%		€ 700.000	€ 320.000	€ 1.260.000	€ 2.280.000		1.804		€ 14.853.382	100,00%		100,00%	€ 10.986.274		€ 13.266.274	

De kostprijs voor je appartement

Planning

Ontwerp en vergunning

- 18/12 presentatie DO 3
- 18/12 vaststellen DO 3
- 22/12 buurt bijeenkomst
- 24/12 aanvraag vergunning
- 15/05 afgeven vergunning (8)12+6 wk
- 27/06 einde bezwaar periode
- 11/07 grondoverdracht v/d gemeente
- 13/07 start sloopwerkzaamheden
- 27/08 deadline grond overname

Prijsvorming en contract

- 14/02 aanneemsom Van Bakkum
- Onderhandelingen met Van Bakkum
- 16/03 prijsovereenstemming
- 17/03 ondertekenen raamovereenkomst
- 17/03 start uitvoeringsontwerp
- 14/14 sluiten individuele realisatie overeenkomst
- 14/04 start kopers-opties
- 12/06 kopers-opties t.b.v. ontwerp gereed
- 26/06 uitvoeringsontwerp definitief
- 13/07 start sloopwerkzaamheden
- 25/07 kopers-opties definitief

Rondvraag

