
Verlag Algemene Leden Vergadering bouwvereniging Emma

Locatie : School De Globe, Fortlaan 9, Bussum

Datum : 11-02-26, 19.30 uur

Nummer : 22

Aanwezig

Christien de Groot

Frank Keizer (verslag)

Lex Roseboom (voorzitter)

Johan Blom

Ton Tekstra

Mieke Tekstra

Keetje Teerink

Carel Teerink

Marjo Teerink

Bart Stroomberg

Paul Sibbing

Erma Van Lamoen

Jan Wolf

Paul Van der Horst

Adriaan van Rossum

Thelma van Rossum-Van Eijden

Gijs Moerman

Ronald Rahusen

Sharon Beutler

Kees van Beek

Afwezig:

Christiane Stroomberg

Hanneke Nagtegaal

Marianne Nagtegaal

Patricia Wolf-Moreno

Richard Mouw

Floor Mouw-de Jongh

Ronald Ruisendaal

Bijlage bij dit verslag:

Presentatie Frank Keizer 11-02-26 (zie bijlage)

Presentatie De Regie, Marcel Kastein

Presentatie Al for Finance, Willard Teerink

1. Opening

Lex opent de vergadering om 19.40. uur, na een mooie zilveren medaille voor Jenning de Boo en een mislukte race van Joep Wennemars.

De voorzitter heet de twee gastsprekers van vanavond hartelijk welkom, Willard Teerink van All for Finance en Marcel Kastein van de Regie.

2. Verslag vorige keer (18-12-25, nr. 21)

Mieke corrigeert de samenstelling van de hal commissie: Ronald R. is Ronald Ruisendaal en Paul is Paul Sibbing.

Verder geen opmerkingen: Goedgekeurd.

Acties vorig verslag (18-12-25):

1. Actie : We handhaven de liquiditeitsbegroting t/m december. Ton zal binnenkort voor september en oktober een betalingsverzoek sturen. Is gedaan. In januari wordt de liquiditeitsprognose opnieuw bekeken. Actie Bestuur/Ton. UITGEVOERD.

3. Presentatie Marcel van de Regie

Zie ook bijgevoegde presentatie. Hierin is goed terug te lezen welke stappen op wel moment in de tijd gezet dienen te worden om het gehele traject op tijd klaar te hebben. De eigen financiering krijgt nu in eerste instantie de aandacht.

Er wordt binnenkort een on-line formulier verstuurd aan alle leden, met het verzoek om dit in te vullen. (In de presentatie vind je hiervoor enkele handreikingen). Het is belangrijk om dit snel te doen, aangezien deze informatie o.a. gebruikt gaat worden voor het opstellen van de koopcontracten, die begin april getekend gaan worden (na prijsovereenstemming met Van Bekkum).

Marcel roept iedereen op zich een beeld te gaan vormen van de financiering van het eigen appartement.

De concept-splitsingsakte is ontvangen door het bestuur, deze zal tijdens de volgende ALV vastgesteld gaan worden. Hiertoe wordt iedereen uitgenodigd om het later toe te sturen concept goed door te nemen en eventuele vragen of op- en aanmerkingen op voorhand aan het bestuur te doen toekomen. Ook zal een Huishoudelijk Reglement worden opgesteld dat ook in maart a.s. dient te worden vastgesteld. Splitsingsakte en Huishoudelijk Reglement vormen een eenheid waarmee alle afspraken ten aanzien van de VVE worden vastgelegd.

4. Presentatie Al for Finance

Zie ook bijgevoegde presentatie

Na een introductie van het bedrijf Al for Finance gaat Willard in op het proces om tot financiering te komen.

Om voor iedereen het juiste dossier op te kunnen stellen is het van belang dat je over een werkende DIGID beschikt. ACTIE: iedereen checkt zijn DIGID.

Daarnaast is het van belang om al je financiële gegevens met je hypotheek adviseur te delen. Dus ook je tweede huis e/o je slapende B.V., zodat er niet later in het proces vertraging optreedt.

Wanneer je een overgangshypotheek nodig hebt heb je een gecertificeerde taxatie van je huis nodig, waarvan je dan 90% van die taxatiewaarde (= taxatiewaarde * 90% - lopende hypotheek) als maximaal bedrag kan lenen. Hypotheekrente ligt op dit moment tussen 3,7 en 3,9%.

Willard geeft aan dat zij voor taxaties vaak zaken doen met yourhome makelaars, mocht je ook je huidige huis via deze makelaar later verkopen dan hoef je de taxatie niet te betalen, anders wordt voor een taxatie €750 gevraagd. Het staat iedereen overigens vrij om de taxatie door

iemand anders uit te laten voeren, zolang deze conform de richtlijnen wordt uitgevoerd en niet ouder is dan 6 maanden.

Mocht je gebruik willen maken van de service van Al for Finance dan zijn voor de leden de kosten: € 2.895 voor een éénpersoons huishouden en € 3.395 voor stellen.

5. Financiën

a. Liquiditeit

De begroting voor de planfase is nu vastgesteld op € 630.000. Tot op heden is door de leden € 550.000 als renteloos voorschot overgemaakt. Tot aan de start bouw is dus nog € 80.000 nodig. Dit is zonder dat er rekening is gehouden met een mogelijk bezwaar uit de omgeving. Wanneer dat voor eind juni toch nog het geval mocht zijn, zal bekeken moeten worden of dit financiële consequenties heeft.

b. Renteloos voorschot komende periode

Ton stelt voor om het resterende bedrag van € 80.000 in een keer naar rato van het eigen breukdeel te innen. **BESLUIT:** De vergadering stemt er unaniem mee in.

In het laatste renteloos voorschot zal ook een verrekening plaats vinden op de breukdelen berekening zoal hieronder weergegeven. Verrekening vindt in maart a.s. plaats.

c. Update breukdelen berekening

Naar aanleiding van het vaststellen van DO 4 en de keuze van alle bergingen is er een nieuw breukdelen overzicht gemaakt. De breukdelen worden mede gebruikt om voor ieder appartement te bepalen wat de bijdrage is aan de totale realisatiekosten. De breukdelen zijn afgerond op één decimaal achter de komma.

NOTA BENE: de verrekening vindt voor een deel plaats via het breukdeel en voor een ander deel via de waardering, e.e.a. conform het besluit van de ALV 16-05-2025.

nummer	opp	berging	p-plaats	totaal	breukdeel
1	137,0	7,2	5,0	149,2	7,50%
2	109,9	5,3	5,0	120,2	6,04%
3	103,2	6,2	5,0	114,4	5,75%
4	142,6	7,2	5,0	154,8	7,78%
5	111,5	6,0	5,0	122,5	6,16%
6	121,6	7,1	5,0	133,7	6,72%
7	91,4	6,3	5,0	102,7	5,16%
8	103,1	5,3	5,0	113,4	5,70%
9	140,6	5,3	5,0	150,9	7,58%
10	110,1	5,3	5,0	120,4	6,05%
11	79,4	5,3	5,0	89,7	4,51%
12	102,0	6,4	5,0	113,4	5,70%
13	121,2	5,6	5,0	131,8	6,62%
14	109,4	6,3	5,0	120,7	6,07%
15	108,6	6,3	5,0	119,9	6,03%
16	120,1	7,0	5,0	132,1	6,64%
	1811,7	98,1	80	1989,8	100,00%

d. (pro-forma) Factuur

Om inzicht te krijgen in de totale kosten per appartement is vanuit de vereniging voor iedereen een pro-forma factuur opgesteld die inzicht geeft in de kosten zoals door de vereniging gemaakt en door de individuele leden via de breukdelen formule betaald zal worden, bij de overdracht bij de notaris, nu voorzien voor eind juni/begin juli. De totale kosten zoals nu ingeschat zijn:

grondprijs		€ 2.200.000,00
overdrachtbelasting	10,40%	€ 228.800,00
		€ 2.428.800,00
plankosten		€ 700.000,00
BTW	21%	€ 147.000,00
		€ 847.000,00
aanleg tuin		€ 500.000,00
BTW	21%	€ 105.000,00
		€ 605.000,00
onvoorzien		€ 200.000,00
BTW	21%	€ 42.000,00
		€ 242.000,00
totaal		€ 4.122.800,00

De plankosten zijn hier € 700.000 en niet de eerder opgevoerde € 630.000, omdat ook de kosten van de vereniging tijdens de bouw in zijn meegenomen (o.a. directievoering en toezicht).

Volgende vergadering zal het bestuur met een voorstel komen hoeveel de post onvoorzien zal zijn in deze eindafrekening. Een en ander ook in relatie tot de nu voorziene extra kosten van de bouwkuip bemaling (€ 200.000, zie hieronder).

De rekening zal voor de overdracht definitief worden opgemaakt. Mocht er een saldo overblijven zal dit worden geretourneerd aan de leden, of indien gewenst en mogelijk worden toegevoegd aan het start kapitaal van de VVE. (uitsluitel hierover volgt later). De systematiek wat hierin al dan niet mogelijk is, zal nog nader worden bekeken.

6. Voortgang bouwvoorbereiding

a. BOPA-procedure en vergunningen

- BOPA en vergunning 24-12-25 aangevraagd;
- Gemeenteraad heeft 28-01 bindend positief advies gegeven;

- Zitten nu in eerste periode procedure tijd (8 weken);
- Hierna verlenging met 6 (+ 4 weken);
- Daarna 6 weken ter visie t.b.v. bezwaarprocedure;
- Verwachting is nu dat BOPA en vergunning 24-06-26 onherroepelijk zijn.

b. Bemaling bouwkuip

Het bemalingsadvies voor de bouwkuip is door Sodotec vrijdag 30-01-26 opgeleverd. Hieruit bleek dat er tot 180 m³/u grondwater opgepompt moet worden om de bouwkuip droog te houden.

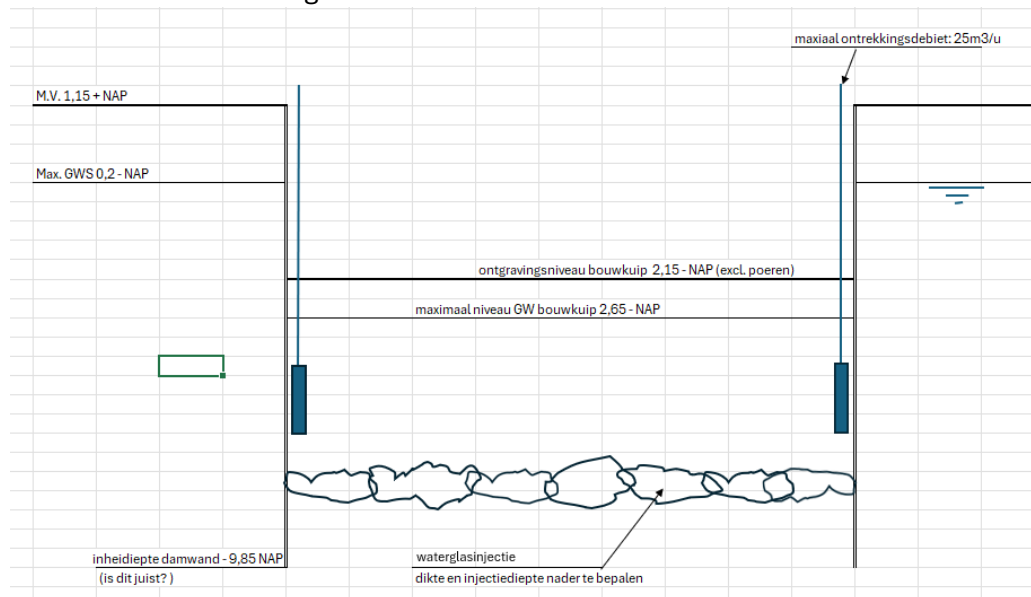
Na overleg met de gemeente 3-2-26 bleek dat er maximaal 25m³/u geloosd mag worden op het ter plaatse aanwezige hemelwaterriool. Het overige water moet geloosd worden op het oppervlakte water e/o via retourbemaling teruggebracht worden in de grond.

Daarnaast zal door het onttrekken van deze hoeveelheid grondwater het grondwaterpeil significant gaan zakken in de wijde omgeving: 0,5 m diep tot ongeveer 50 m. buiten de bouwkuip. Dit betekent risico van zettingen van de bestaande bebouwing, maar ook het versterven van bomen en planten in dit gebied (zo ongeveer bij al onze burens).

Het uitvoeren van de werkzaamheden binnen deze variant, leidt bij een eerste inschatting tot ongeveer € 200.000 aan meerkosten.

Vanwege genoemde risico's en uitvoeringsproblemen, is met de aannemer en de adviseurs gezocht naar een alternatieve oplossing. Hierbij wordt d.m.v. waterglasinjectie een waterdichte laag binnen de bouwkuip gerealiseerd waardoor er nauwelijks nog water vanuit de omgeving de bouwkuip instroomt. Het systeem wordt zo ontworpen dat er maximaal 25m³/u lekwater afgevoerd moet worden via het riool. Hierdoor zal de grondwaterstand (GWS) in de omgeving niet significant licht dalen, waardoor alle hiermee samenhangende risico's ook vermeden worden. Het toepassen van waterglasinjectie leidt tot +/- € 200.000 aan meerkosten.

Voor de meer visueel ingestelde mensen ziet dat er in doorsnede zo uit:



c. Batterij

Mede door de 100 PV panelen op het dak is het waarschijnlijk rendabel om een grote batterij te integreren in het elektrische systeem van Spiegelhoek.

Doelstelling hierbij is:

- Opslag energie uit PV-panelen;
- Zelfvoorzienend bij net uitval;
- Verlaging energierekening individuele leden.

Voorwaarden voor positief besluit

- Passend in een business case;
- Technisch in te passen in het huidige ontwerp;
- Juridisch juist te structureren;
- Het moet al met al de moeite waard zijn.

Voor uitgebreide informatie zie de bijgevoegde presentatie.

De vergadering stemt in met een verdere studie naar een uitgewerkte business Case, een juiste juridische structurering en naar een ruimtelijke inpassing buiten. ACTIE Frank. Wanneer we dit willen toepassen zal dit ook in de splitsingsacte opgenomen moeten worden.

7. Rondvraag

Niemand maakt gebruik van de rondvraag.

8. Sluiting

Lex sluit de vergadering om 21.35 uur

Volgend overleg:

Wanneer : Woensdag 25-03-26, 19.30 – 21.30 uur

Locatie : N.T.B.