



Algemene ledenvergadering
bouwvereniging Emma
11-02-2026



Agenda



1. Opening
2. Notulen vorig overleg 18-12-2025
3. De Regie, op frissen presentatie vorige keer
4. Financieel adviseur: All for Finance
5. Financiën
 - a. Liquiditeit
 - b. Renteloos voorschot komende periode
 - c. Breukdelen berekening en budget (verdeling)
 - d. (pro forma) Factuur van vereniging Emma aan individuele leden
6. Voortgang bouwvoorbereiding
 - a. BOPA-procedure en vergunningen
 - b. Bemaling bouwkuip
 - c. Batterij
7. Rondvraag
8. Sluiting

Notulen overleg 18-12-25



De regie



All for Finance



Financiën

- Liquiditeit
- Renteloos voorschot komende periode
- Breukdelen berekening en budget (verdeling)
- (pro forma) Factuur van vereniging Emma aan individuele leden

Liquiditeit

Door de leden betaald t/m december	€ 555.000,-
Budgetherziening planfase	
Bijgesteld budget	€ 630.000,-
Excl. onvoorziene kosten als gevolg van beroepsprocedures	
Door leden nog te betalen planfase ca.	€ 80.000,-

Renteloos voorschot komende periode

Voorstel :

- Nog benodigde inkomsten in één keer in maart incasseren op basis van nieuwe breukdelen: betekent globaal dezelfde bedragen als in november/december:
 - Tussen ca. 3.500 en 6.000,- per appartement;
- Correcties door herberekening breukdelen per 31-12-2025: te verrekenen met renteloze voorschotten maart ;
- Als er extra geld nodig is door beroepsprocedures (of andere oorzaken) wordt dat apart aan de ALV voorgelegd.

Update Breukdelen berekening (1/2)

- Breukdelen herberekening op basis van m2 uit DO-04 (nog enkele correcties door te voeren)
- Verschuivingen als gevolg van andere GO's per appartement ten opzichte van schetsontwerp en toerekening van oppervlaktes parkeerplaatsen en bergingen leidt tot correcties op renteloze voorschotten
- Resultaat: van globaal 1.000,- bijbetalen tot 2.500,- terug te storten

Update Breukdelen berekening (2/2)

nummer	opp	berging	p-plaats	totaal	breukdeel
1	137,0	7,2	5	149	7,50%
2	109,9	5,3	5	120	6,04%
3	103,2	6,2	5	114	5,75%
4	142,6	7,2	5	155	7,78%
5	111,5	6,0	5	123	6,16%
6	121,6	7,1	5	134	6,72%
7	91,4	6,3	5	103	5,16%
8	103,1	5,3	5	113	5,70%
9	140,6	5,3	5	151	7,58%
10	110,1	5,3	5	120	6,05%
11	79,4	5,3	5	90	4,51%
12	102,0	6,4	5	113	5,70%
13	121,2	5,6	5	132	6,62%
14	109,4	6,3	5	121	6,07%
15	108,6	6,3	5	120	6,03%
16	120,1	7,0	5	132	6,64%
	1811,7	98,1	80	1989,8	100,00%

Factuur van vereniging aan individueel lid

- De vereniging koopt de grond en levert die door aan de leden (op basis van taxatiewaarde), incl. de overdrachtsbelasting
- De vereniging brengt het aandeel van de leden in de plankosten in rekening, inclusief de nog te maken kosten door de vereniging tijdens de bouw, incl. BTW
- De vereniging brengt het aandeel van de leden in de tuinaanleg in rekening incl. BTW
- De vereniging brengt vooraf een post onvoorzien bij de leden in rekening
- Van die totale kosten worden de door de leden betaalde renteloze voorschotten in mindering gebracht.
- Factuur wordt verrekend, incl. betaald renteloos voorschot tijdens grondoverdracht bij de notaris, nu voorzien voor eind juni/begin juli. Specimen facturen worden als hard copy uitgereikt.

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

Verrekening saldo Bouw vereniging

- Op dit overdrachtsmoment wordt dus de BTW verrekend die we in de planfase steeds hebben teruggevraagd. Ook wordt een voorschot genomen op alle nog door de vereniging te maken kosten tot aan de oplevering (daarvan maken we nog een begroting).
- De per saldo te betalen bedragen kunnen worden meegenomen in de individuele financiering.
- Een ev. resterend saldo wordt in principe weer naar rato aan de leden uitgekeerd nadat alle verplichtingen van de bouwvereniging zijn afgewikkeld (kan tot 2 jaar na oplevering duren).
- Dit saldo kan na goedkeuring van de ALV ook door gesluisd worden aan de op te richten VVE

Kostprijs en budget



- Van Bekkum is bezig met het uitrekenen van de bouwkosten;
- Hier worden ook de kosten van een gesloten bouwkuip in meegenomen;
- Verwachting is nu dat dit eind feb/begin mrt gereed is;
- Bestuur gaat m.b.v. kostprijsdeskundige prijs toetsen;
- Eind maart kan dit leiden tot prijsovereenkomst;
- Voor nu houden we nog een totaal budget aan van € 13,3 mio;
- Na prijsovereenkomst kan koopovereenkomst afgesloten worden (begin april);
- Na sluiten koopovereenkomst gaat koopbegeleidingstraject Van Bekkum starten:
 - Individuele keuzes
 - Opstellen rekening van meer- en minderwerk

Voortgang BOPA en omgevingsvergunningi



- 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.

Technisch probleem: Bemaling bouwkuip

- Bemalingsadvies:

- Openkuip bemaling: debiet van 150 tot 180 m³/u;
- Een significante grondwaterstand verlaging tot 50 m;
- Hoog risico op schade (zetting aan bestaande gebouwen en dode bomen);
- Hoge kosten i.v.m. lozen opgepompt water (mogelijk tot extra kosten € 200.000,00).

- Andere oplossing:

- Ook niet goedkoop: gesloten bouwkuip, bodem afsluiting d.m.v. waterglasinjectie:
- Debiet maximeren op 25 m³/u;
- Geen waterstand verlaging buiten de bouwkuip;
- Nauwelijks risico op schade;
- Verwachte meerkosten t.o.v. budget € 200.000,00 (moet nog bevestigd worden).

Studie naar batterijtoepassing

- **Doelstellingen**

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

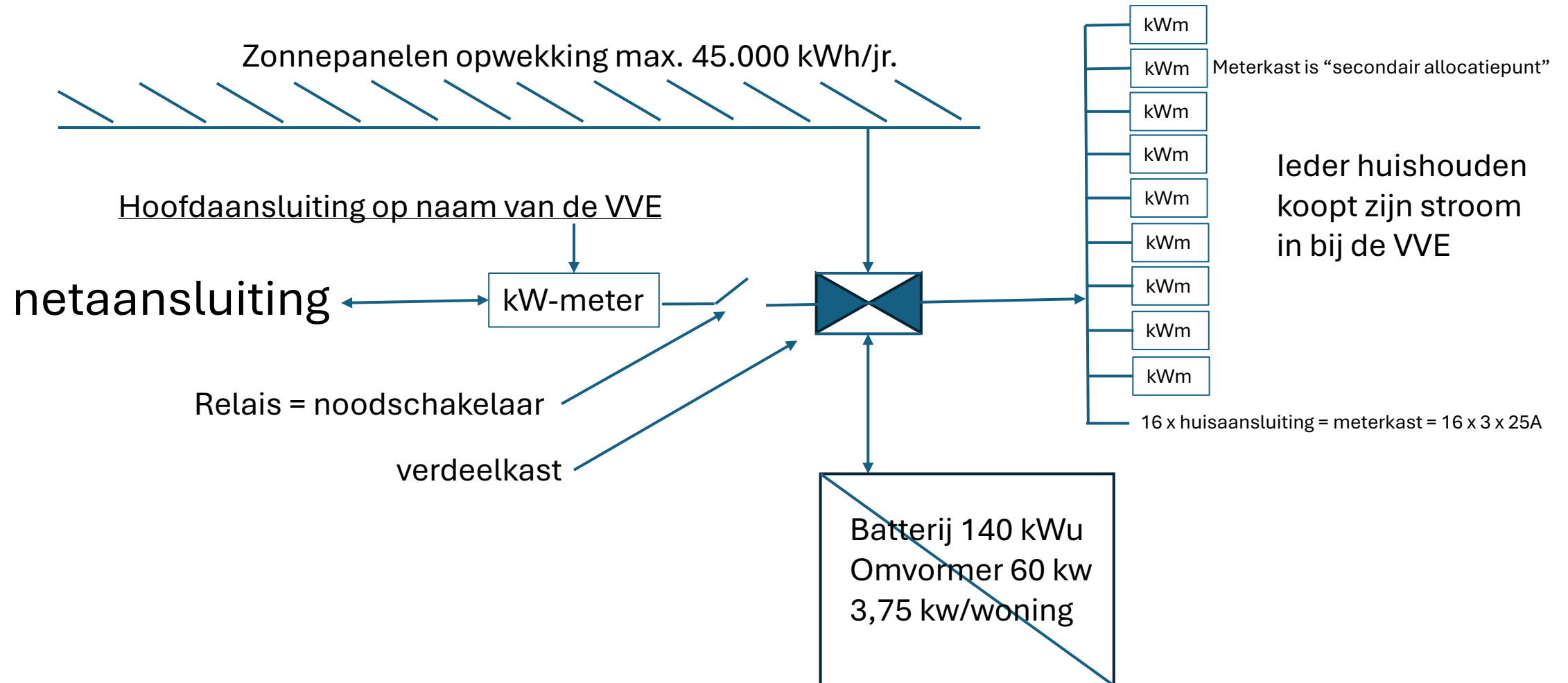
- **Voorwaarden voor positief besluit**

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

Aannames / Keuzes

- Alle appartementen kopen stroom in via VVE;
 - Door 16 huishoudens te bundelen meer inkoopkracht;
- VVE sluit dynamisch energiecontract af;
 - Maximaliseren in- en verkoop verschil;
 - Mogelijkheid om los te koppelen van het net;
- Batterij te gebruiken als noodstroom voorziening;
 - Gemiddeld beschikbaar per huishouden 3,5 kWu;
 - Afhankelijk van huisbezetting, gebruik en zon:
 - Iedereen thuis 's avonds (geen zon): 2 uur
 - Helft thuis, veel zon: 12 uur

Gewenst elektrisch schema



Business case

BC gebaseerd op 2 inkomsten stromen:

1. Eigen gebruik zonnepanelen uit opslag: 66%
2. In- en verkoop op dynamisch contract (APX contract)

1. Totaal gebruik uit opslag: $45.000 \times 66\% = 30.000$ kWu
2. Goedkoop inkopen: 600 uur = 4.500 kWu
Duur terugleveren: 600 uur = 4.500 kWu

Jaaropbrengst: $30.000 \times \text{€ } 0,25 + 9.000 \times \text{€ } 0,20 = \text{€ } 9.300$

Investing: € 60.000.

Terugverdien tijd $60/9,3 = 6,5$ jaar

Levensduur batterij: ca. 15 jaar

Hoe ziet het eruit

Binnenopstelling:



Model 2024



Model 2025

Buitenopstelling:



Binnen versus buiten

- Binnen opstelling:
 - Eisen aan brandwerendheid van de ruimte (120 minuten);
 - Eisen aan de ventilatie van de ruimte ($> 400 \text{ m}^3/\text{u}$);
 - Eisen aan de blusvoorzieningen;
 - Toestemming nodig van de brandweer;
 - Minimaal 300 mm vrijeruimte rondom de batterij.
 - Door alle eisen meer bouwkundige kosten (+/- € 20.000).
- Buiten opstelling:
 - In het zicht;
 - Produceert geluid (30 dB);
 - Af te schermen d.m.v. een haag;
 - Mogelijke locatie; bij vuilinzamelpunt.

Trade-off

Wegingsaspecten	Binnen opstelling	Buiten opstelling	Geen batterij
Opslag elektriciteit uit PV panelen	++	++	--
Zelfvoorzienend bij netuitval	++	++	--
Verlaging energierekening individuele leden	+	+	-
Passend in een business case	+/-	+/-	n.v.t.
Technisch in te passen in het ontwerp	--	+	++
Juridisch juist gestructureerd	?	?	++
Het moet de moeite waard zijn	--	+/-	+/-
Over-all waardering	+ ?	+++++++ ?	-

Conclusie en gevraagd besluit

- Binnen opstelling laten vervallen;
- Gevraagd Besluit:
 1. Gedetailleerde berekening laten maken van BC;
 2. Onderzoek naar juridische structurering;
 3. Onderzoek naar ruimtelijke inpassing buiten;

Rondvraag



Volgende Algemene Leden vergadering:

Dag : woensdag

Datum : 25-03-26

Tijd : 19.30 – 21.30 uur

Waar : nader te bepalen