

# Toelichting planning en totstandkoming kostprijs van de appartementen

Marcel Kastein

De Regie BV

Ledenvergadering Villa Emma 19 mei 2026

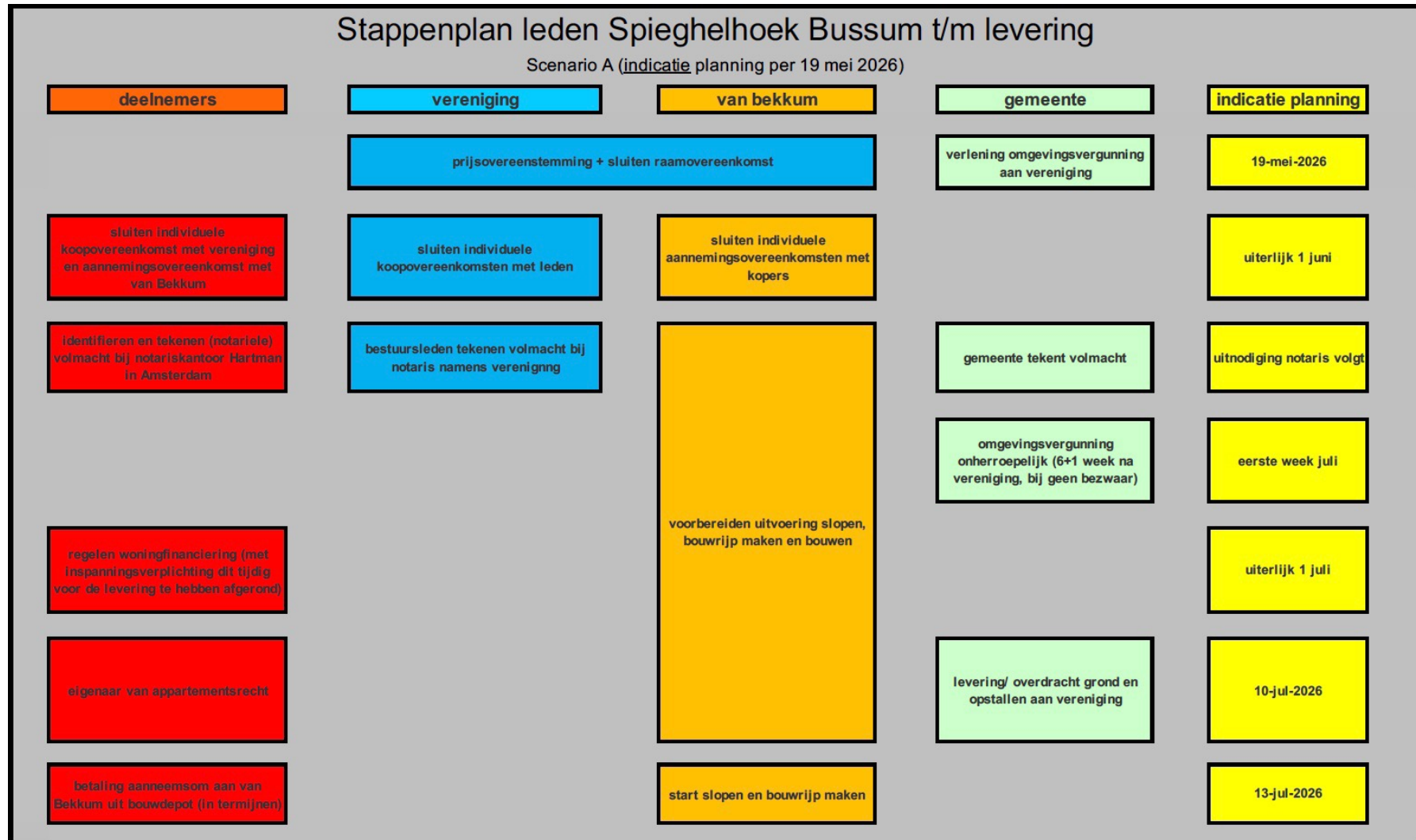
# Planning

Momenteel wordt met twee scenario's gewerkt:

- In scenario A wordt vastgehouden aan notariële overdracht op 10 juli as. en start van de sloopwerkzaamheden op 13 juli as.
- In scenario B wordt geanticipeerd op de mogelijkheid dat deze planning in de praktijk niet haalbaar blijkt. De sloopwerkzaamheden kunnen dan pas op zijn vroegst ná de bouwvak starten (omstreeks 1 september as.).

# Stappenplan leden Spieghelhoek Bussum t/m levering

Scenario A (indicatie planning per 19 mei 2026)

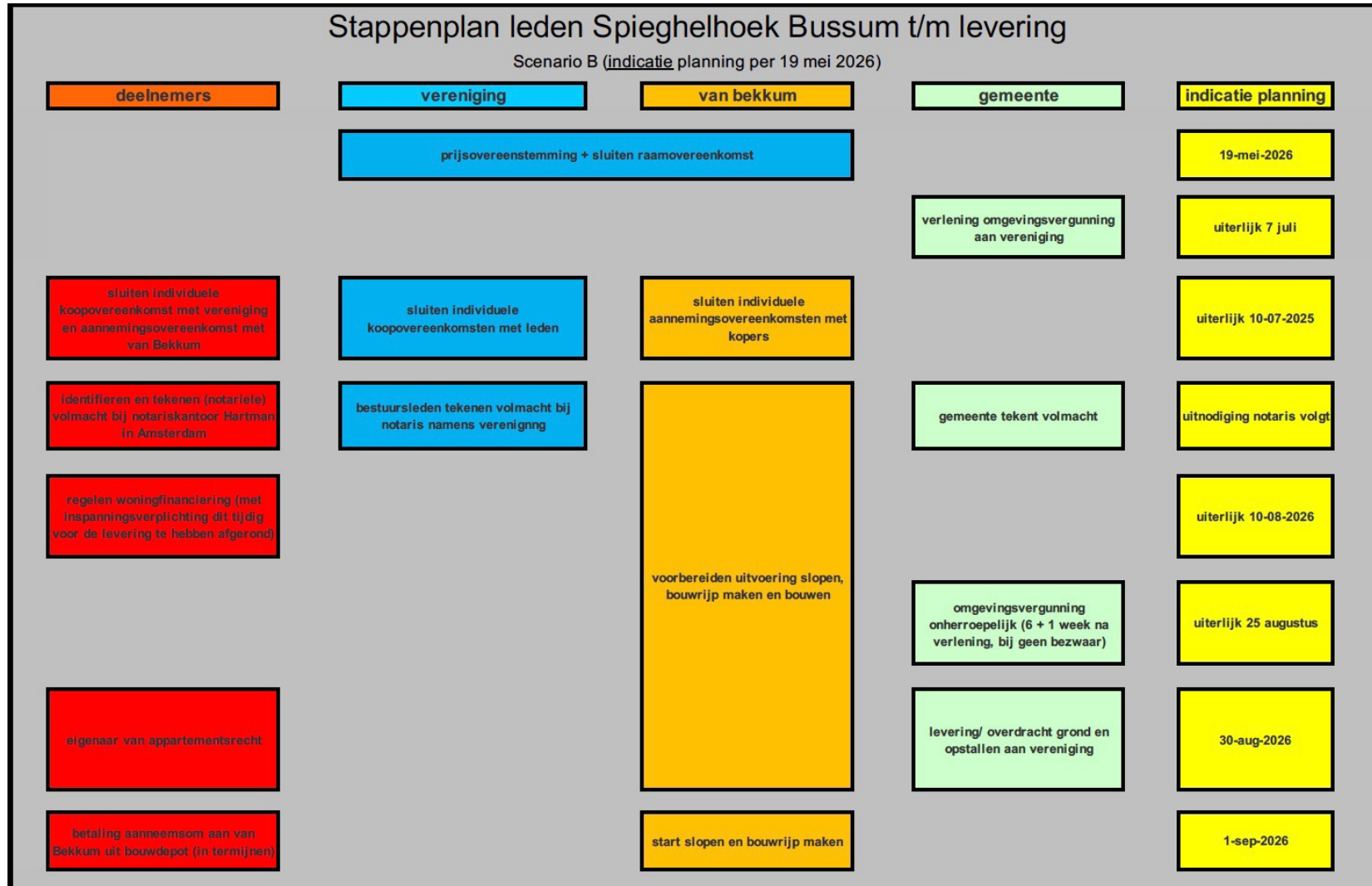


## Opmerkingen

- 1 datum verlening vergunning aan vereniging is nog onzeker
- 2 druk op Van Bekkum om bijlagen bij de aannemingsovereenkomst op tijd gereed te hebben is inmiddels (te) hoog
- 3 wanneer de omgevingsvergunning niet op tijd wordt verleend, zal deze niet op tijd (voor 10 juli 2026) onherroepelijk zijn en kan de overdracht niet op of voor 13 juli as. plaatsvinden
- 4 voor een nieuw lid die nog moet toetreden, zal het niet lukken de woningfinanciering tijdig te regelen (beroep doen op achtervangregeling voor 1 woning is onvermijdelijk)
- 5 afhankelijk van datum verlening omgevingsvergunning is overleg nodig met gemeente over uitstellen levering tot na de bouwvak

# Stappenplan leden Spiegelhoek Bussum t/m levering

Scenario B (indicatie planning per 19 mei 2026)



## Opmerkingen

- 1 datum verlening vergunning aan vereniging is nog onzeker
- 2 Aannemingsovereenkomsten dienen rond 10 juli as. te zijn getekend. De bijlagen moeten in overleg met Van Bekkum tijdig worden voorbereid.
- 3 Bij latere verlening van de omgevingsvergunning (of bij bezwaar tegen de verleende vergunning) schuift de planning door.
- 4 voor een nieuw lid dat nog moet toetreden, moet het lukken de woningfinanciering tijdig te regelen
- 5 de notaris heeft in deze planning een reëlere termijn beschikbaar om de levering voor te bereiden (nog wel af te stemmen met de notaris)

# Totstandkoming kostprijs per appartement

In de ledenvergadering zijn eerder besluiten genomen over de verdeling van de totale projectkosten over de appartementen. In lijn met deze besluiten is de kostprijs per appartement berekend.

- Eerst zal worden ingegaan op de eerder in de ALV genomen besluiten
- Daarna worden de begrote totale projectkosten inzichtelijk gemaakt
- Vervolgens wordt de verdeling van deze begrote kosten over de appartementen toegelicht.
- En tot slot zal worden toegelicht hoe de financiële eindafrekening tussen vereniging en individuele leden na de oplevering van het project wordt afgehandeld (nadat alle kosten definitief vaststaan).

# Eerder besluit ledenvergadering

uitgangspunten voor kostenverdeling			Bijlage 3 bij ALV besluit kostenverdeling d.d. 16 mei 2025												
totaal kostenraming			€ 13.226.200												
vaste onderdelen			€ 2.280.000												
verdelen op basis van taxatie			€ 10.946.200												
basisgegevens m2			kosten vaste onderdelen				taxatie Slewe mei '25				resterende kosten		totaal		
bouw nummer	opp.GO+ pp+ berging	aandeel oppervlak	plankosten verdeling op basis van m2	bouwkosten op basis van eenh.n	bouwkosten op basis van m2	tot. kosten vaste onderdelen	opp. GO	taxatie prijs	taxatie (V.O.N.) prijs	kosten aandeel op basis taxatie	aandeel op basis taxatie	kosten op basis van taxatie	totaal kosten per appartement	kosten als % van V.O.N.	
1	149,2	7,50%	1	€ 52.488	€ 78.750	€ 23.994	1	137	€ 8.296	€ 1.136.593	7,47%	1	€ 973.366	86%	
2	120,2	6,04%	2	€ 42.286	€ 78.750	€ 19.331	2	110	€ 8.243	€ 905.932	6,11%	2	€ 808.753	89%	
3	114,4	5,75%	3	€ 40.245	€ 78.750	€ 18.398	3	103	€ 8.204	€ 846.640	5,64%	3	€ 754.646	89%	
4	154,8	7,78%	4	€ 54.458	€ 78.750	€ 24.895	4	143	€ 8.237	€ 1.174.655	7,64%	4	€ 994.499	85%	
5	122,5	6,16%	5	€ 43.095	€ 78.750	€ 19.700	5	112	€ 8.243	€ 919.121	6,11%	5	€ 809.932	88%	
6	133,7	6,72%	6	€ 47.035	€ 78.750	€ 21.502	6	122	€ 8.235	€ 1.001.411	6,54%	6	€ 863.154	86%	
7	102,7	5,16%	7	€ 36.129	€ 78.750	€ 16.516	7	91	€ 8.245	€ 753.564	5,17%	7	€ 697.515	93%	
8	113,4	5,70%	8	€ 39.893	€ 78.750	€ 18.237	8	103	€ 8.204	€ 845.820	5,64%	8	€ 754.134	89%	
9	150,9	7,58%	9	€ 53.086	€ 78.750	€ 24.268	9	141	€ 8.273	€ 1.163.237	7,67%	9	€ 996.152	86%	
10	120,4	6,05%	10	€ 42.356	€ 78.750	€ 19.363	10	110	€ 8.288	€ 912.541	6,14%	10	€ 812.508	89%	
11	89,7	4,51%	11	€ 31.556	€ 78.750	€ 14.426	11	79	€ 8.148	€ 646.963	4,40%	11	€ 606.846	94%	
12	113,4	5,70%	12	€ 39.893	€ 78.750	€ 18.237	12	102	€ 8.137	€ 830.000	5,54%	12	€ 743.176	90%	
13	131,8	6,62%	13	€ 46.366	€ 78.750	€ 21.196	13	121	€ 8.254	€ 1.000.380	6,94%	13	€ 906.009	91%	
14	120,7	6,07%	14	€ 42.462	€ 78.750	€ 19.411	14	109	€ 8.263	€ 903.940	6,51%	14	€ 852.838	94%	
15	119,9	6,03%	15	€ 42.180	€ 78.750	€ 19.282	15	109	€ 8.208	€ 891.340	5,81%	15	€ 775.728	87%	
16	132,1	6,64%	16	€ 46.472	€ 78.750	€ 21.244	16	120	€ 8.197	€ 984.426	6,67%	16	€ 876.943	89%	
	1.990	100,00%		€ 700.000	€ 1.260.000	€ 320.000		1.812		€ 14.916.564	100,00%		€ 13.226.200	89%	
specificatie vaste onderdelen			verdelen op basis van				betalingen								
gemeenschappelijke hal			€ 210.000				16 eenheden								
lift			€ 150.000				16 eenheden								
10 niet gebruike P-plaatsen			€ 250.000				16 eenheden								
Bouw- en Woonrijp maken			€ 600.000				16 eenheden								
huisaansluiting			€ 50.000				16 eenheden								
installaties (inbouw pakket)			€ 1.260.000												
totaal vaste onderdelen bouw			€ 320.000				m2 GVO								
plankosten			€ 700.000				m2 GVO								
Totaal vaste onderdelen			€ 2.280.000												
							betalingen								
							plankosten apr-25 jun-26								
							vorm: renteloze voorschotten								
							in termijnen afhankelijk van liquiditeitsbehoefte								
							overige kosten jun-26								
							op datum grondoverdracht ook overdracht appartementsrechten								
							grond + bouw te financieren met overbruggingshypotheek								
							individuele koop-/aaneemovereenkomsten								
							oplevering eerste kwartaal 2028								

# Grondkosten

	begroot				begroot inclusief		
	exclusief BTW	BTW-tarief	tarief OVB	BTW-bedrag	OVB-bedrag	BTW / OVB	verdeelsleutel
<b>GRONDKOSTEN</b>							
koopsom	€ 2.200.000		10,4%		€ 228.800	€ 2.428.800	waarde
<b>totaal grondkosten</b>	<b>€ 2.200.000</b>				<b>€ 228.800</b>	<b>€ 2.428.800</b>	

# Bouwkosten

	begroot				begroot inclusief			
	exclusief BTW	BTW-tarief	tarief OVB	BTW-bedrag	OVB-bedrag	BTW / OVVB	verdeelsleutel	toelichting
<b>BOUWKOSTEN</b>								
gemeenschappelijke hal	€ 173.554	21%		€ 36.446		€ 210.000	evenredig	gefixeerd bedrag, afwijkingen worden naar waarde verdeeld
lift	€ 123.967	21%		€ 26.033		€ 150.000	evenredig	gefixeerd bedrag, afwijkingen worden naar waarde verdeeld
niet toegewezen parkeerplaatsen	€ 206.612	21%		€ 43.388		€ 250.000	evenredig	gefixeerd bedrag, afwijkingen worden naar waarde verdeeld
bouwrijp maken	€ 82.645	21%		€ 17.355		€ 100.000	evenredig	gefixeerd bedrag, afwijkingen worden naar waarde verdeeld
installaties (inbouwpakket)	€ 264.463	21%		€ 55.537		€ 320.000	breukdeel	gefixeerd bedrag, afwijkingen worden naar waarde verdeeld
plankosten (naar rato van breukdeel verdeeld)	€ 578.512	21%		€ 121.488		€ 700.000	breukdeel	gefixeerd bedrag
resterende bouwkosten	€ 7.020.248	21%		€ 1.474.252		€ 8.494.500	waarde	
<b>totaal bouwkosten</b>	<b>€ 8.450.000</b>			<b>€ 1.774.500</b>		<b>€ 10.224.500</b>		

# Bijkomende kosten

	begroot		begroot inclusief			verdeelsleutel	toelichting	
	exclusief BTW	BTW-tarief	tarief OVB	BTW-bedrag	OVB-bedrag			BTW / OVVB
<b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>								
legeskosten (BOPA)	€ 42.000					€ 42.000	waarde	niet BTW-belast
afdracht plankosten aan gemeente (BOPA)	€ 60.000					€ 60.000	waarde	niet BTW-belast
kosten onderzoeken Robur, Grofalex, Geonius (BOPA)	€ 69.000	21%		€ 14.490		€ 83.490	waarde	
verenigingskosten, o.a. participatietraject (BOPA)	€ 800	21%		€ 168		€ 968	waarde	
afdracht bovenwijkse voorzieningen (BOPA)	€ 18.623					€ 18.623	waarde	niet BTW-belast
bijdrage plaatsbepaling trafohuisje	€ 2.500	21%		€ 525		€ 3.025	waarde	
stelpost bankgarantie afname grond en opstallen	€ 3.824	0%		€ 0		€ 3.824	waarde	niet BTW-belast
architect (inclusief esthetisch toezicht)	€ 147.500	21%		€ 30.975		€ 178.475	waarde	
constructeur	€ 45.000	21%		€ 9.450		€ 54.450	waarde	
sonderingen, fundatieadvies	€ 27.000	21%		€ 5.670		€ 32.670	waarde	
bouwfysisch- en installatieadviseur	€ 41.400	21%		€ 8.694		€ 50.094	waarde	
bouwkostenadviseur	€ 10.000	21%		€ 2.100		€ 12.100	waarde	
CPO-procesbegeleider	€ 50.000	21%		€ 10.500		€ 60.500	waarde	
tuinontwerp exclusief begeleiding aanleg	€ 19.600	21%		€ 4.116		€ 23.716	waarde	
overige kosten vereniging	€ 20.300	21%		€ 4.263		€ 24.563	waarde	
stelpost overige onderzoekskosten (0-meting?)	€ 5.000	21%		€ 1.050		€ 6.050	waarde	
taxatiekosten Siewe	€ 2.560	21%		€ 538		€ 3.098	waarde	
stelpost directievoering en toezicht	€ 73.501	21%		€ 15.435		€ 88.936	waarde	
aansluitkosten nutsvoorzieningen	€ 41.322	21%		€ 8.678		€ 50.000	evenredig	gefixeerd bedrag, afwijkingen worden naar waarde verdeeld
notariskosten (offerte notaris)	€ 16.150	21%		€ 3.392		€ 19.542	waarde	
kadastrale kosten (offerte notaris)	€ 3.920			€ 0		€ 3.920	waarde	niet BTW-belast
afbouwgarantie (Woningborg)	€ 0	21%		€ 0		€ 0	waarde	meegenomen in bouwkosten
afkoop risicoregeling	€ 0	21%		€ 0		€ 0	waarde	meegenomen in bouwkosten
voorziening aanleg tuin incl. begeleiding tuinarchitect	€ 413.223	21%		€ 86.777		€ 500.000	evenredig	budget inclusief carport)
aanvullende voorziening woonrijp maken	€ 86.777	21%		€ 18.223		€ 105.000	waarde	reservering wegens verwachte overschrijding vaste budget woonri
voorziening slopen opstallen	€ 0	21%		€ 0		€ 0	waarde	meegenomen in bouwkosten
voorziening bouwrijp maken	€ 0	21%		€ 0		€ 0	waarde	meegenomen in bouwkosten
indexering bouwkosten bij latere start bouw	€ 0	21%		€ 0		€ 0	waarde	geen aparte voorziening voor opgenomen
onvoorzien (algemeen)	€ 200.000	21%		€ 42.000		€ 242.000	waarde	
<b>totaal bijkomende kosten</b>	<b>€ 1.400.000</b>			<b>€ 267.043</b>		<b>€ 1.667.043</b>		

## CPO Spieghelhoek - financieel overzicht realisatie

donderdag 14 mei 2026

Stichtingskosten (basis bij sluiten koop- en aannemingsovereenkomsten)

	begroot			begroot inclusief		verdeelsleutel	toelichting
	exclusief BTW	BTW-tarief	tarief OVB	BTW-bedrag	OVB-bedrag		
<b>GRONDKOSTEN</b>							
koopsom	€ 2.200.000		10,4%		€ 228.800	€ 2.428.800	waarde
<b>totaal grondkosten</b>	<b>€ 2.200.000</b>				<b>€ 228.800</b>	<b>€ 2.428.800</b>	
<b>BOUWKOSTEN</b>							
gemeenschappelijke hal	€ 173.554	21%		€ 36.446		€ 210.000	evenredig gefixeerd bedrag, afwijkingen worden naar waarde verdeeld
lift	€ 123.967	21%		€ 26.033		€ 150.000	evenredig gefixeerd bedrag, afwijkingen worden naar waarde verdeeld
niet toegewezen parkeerplaatsen	€ 206.612	21%		€ 43.388		€ 250.000	evenredig gefixeerd bedrag, afwijkingen worden naar waarde verdeeld
bouwramp maken	€ 82.645	21%		€ 17.355		€ 100.000	evenredig gefixeerd bedrag, afwijkingen worden naar waarde verdeeld
installaties (inbouwpakket)	€ 264.463	21%		€ 55.537		€ 320.000	breukdeel gefixeerd bedrag, afwijkingen worden naar waarde verdeeld
plankosten (naar rato van breukdeel verdeeld)	€ 578.512	21%		€ 121.488		€ 700.000	breukdeel gefixeerd bedrag
resterende bouwkosten	€ 7.020.248	21%		€ 1.474.252		€ 8.494.500	waarde
<b>totaal bouwkosten</b>	<b>€ 8.450.000</b>			<b>€ 1.774.500</b>		<b>€ 10.224.500</b>	
<b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>							
legeskosten (BOPA)	€ 42.000					€ 42.000	waarde niet BTW-belast
afdracht plankosten aan gemeente (BOPA)	€ 60.000					€ 60.000	waarde niet BTW-belast
kosten onderzoeken Robur, Grofalex, Geonius (BOPA)	€ 69.000	21%		€ 14.490		€ 83.490	waarde
verenigingskosten, o.a. participatietraject (BOPA)	€ 800	21%		€ 168		€ 968	waarde
afdracht bovenwijkse voorzieningen (BOPA)	€ 18.623					€ 18.623	waarde niet BTW-belast
bijdrage plaatsbepaling trafohuisje	€ 2.500	21%		€ 525		€ 3.025	waarde
stelpost bankgarantie afname grond en opstallen	€ 3.824	0%		€ 0		€ 3.824	waarde niet BTW-belast
architect (inclusief esthetisch toezicht)	€ 147.500	21%		€ 30.975		€ 178.475	waarde
constructeur	€ 45.000	21%		€ 9.450		€ 54.450	waarde
sonderingen, fundatieadvies	€ 27.000	21%		€ 5.670		€ 32.670	waarde
bouwfysisch- en installatieadviseur	€ 41.400	21%		€ 8.694		€ 50.094	waarde
bouwkostenadviseur	€ 10.000	21%		€ 2.100		€ 12.100	waarde
CPO-procesbegeleider	€ 50.000	21%		€ 10.500		€ 60.500	waarde
tuinontwerp exclusief begeleiding aanleg	€ 19.600	21%		€ 4.116		€ 23.716	waarde
overige kosten vereniging	€ 20.300	21%		€ 4.263		€ 24.563	waarde
stelpost overige onderzoekskosten (0-meting?)	€ 5.000	21%		€ 1.050		€ 6.050	waarde
taxatiekosten Siewe	€ 2.560	21%		€ 538		€ 3.098	waarde
stelpost directievoering en toezicht	€ 73.501	21%		€ 15.435		€ 88.936	waarde
aansluitkosten nutsvoorzieningen	€ 41.322	21%		€ 8.678		€ 50.000	evenredig gefixeerd bedrag, afwijkingen worden naar waarde verdeeld
notaris (offerte notaris)	€ 16.150	21%		€ 3.392		€ 19.542	waarde
kadastrale kosten (offerte notaris)	€ 3.920			€ 0		€ 3.920	waarde niet BTW-belast
afbouwgarantie (Woningborg)	€ 0	21%		€ 0		€ 0	waarde meegenomen in bouwkosten
afkoop risicoregeling	€ 0	21%		€ 0		€ 0	waarde meegenomen in bouwkosten
voorziening aanleg tuin incl. begeleiding tuinarchitect	€ 413.223	21%		€ 86.777		€ 500.000	evenredig budget inclusief carport
aanvullende voorziening woonrijp maken	€ 86.777	21%		€ 18.223		€ 105.000	waarde reservering wegens verwachte overschrijding vaste budget woonrijp maken
voorziening slopen opstallen	€ 0	21%		€ 0		€ 0	waarde meegenomen in bouwkosten
voorziening bouwramp maken	€ 0	21%		€ 0		€ 0	waarde meegenomen in bouwkosten
indexering bouwkosten bij latere start bouw	€ 0	21%		€ 0		€ 0	waarde
onvoorzien (algemeen)	€ 200.000	21%		€ 42.000		€ 242.000	waarde geen aparte voorziening voor opgenomen
<b>totaal bijkomende kosten</b>	<b>€ 1.400.000</b>			<b>€ 267.043</b>		<b>€ 1.667.043</b>	
<b>Totale stichtingskosten</b>	<b>€ 12.050.000</b>			<b>€ 2.041.543</b>	<b>€ 228.800</b>	<b>€ 14.320.343</b>	

Na de oplevering van het project en de tuin zal Bouwvereniging Emma de daadwerkelijk door haar per post gemaakte kosten afzetten tegen de hierboven begrote kosten. De eventueel per koper teveel of te weinig betaalde kosten zullen daarna in het kader van de eindafrekening op basis van de van toepassing zijnde kostenverdeelsleutels tussen de bouwvereniging en ieder lid worden verrekend (e.e.a. conform artikel 11 van de door u met de Bouwvereniging gesloten koopovereenkomst). Na deze vereffening kan de Bouwvereniging eventueel worden geliquideerd.

# Opbouw woningprijzen (concept)

bouwnr	totaal factuurbedrag vereniging voor verrekening	aanneemsom incl. BTW	totale koop-aanneemsom incl. OVB/BTW
1	304.557	768.110	1.072.667
2	249.726	621.890	871.616
3	235.631	585.152	820.784
4	313.604	792.655	1.106.260
5	252.861	630.580	883.441
6	272.422	683.183	955.605
7	213.506	526.151	739.657
8	235.436	584.173	819.609
9	310.890	784.154	1.095.045
10	251.297	625.756	877.053
11	188.166	458.781	646.947
12	231.676	575.163	806.839
13	272.177	681.622	953.799
14	249.252	621.012	870.265
15	246.257	613.427	859.684
16	268.385	672.690	941.075
	<b>4.095.843</b>	<b>10.224.500</b>	<b>14.320.343</b>

Via de koopovereenkomst die met de vereniging wordt gesloten, worden de grondkosten en de door de vereniging totaal begrote bijkomende kosten t/m oplevering in rekening gebracht.

Via de aannemingsovereenkomst die met Van Bekkum wordt gesloten wordt vanaf de start van de uitvoering in termijnen de aanneemsom bij iedere koper in rekening gebracht. In het overzicht is nog uitgegaan van een totale aanneemsom van € 8.450.000 exclusief BTW (€ 10.224.500 inclusief).

De totale koop-en aanneemsom is de optelsom van beide bedragen en valt samen met de VON-prijs. Het eindresultaat van de onderhandelingen tussen vereniging en Van Bekkum is hierin nog niet verwerkt.

De aanneemsommen (en daarmee de VON-prijzen) zijn in dit overzicht nog schattingen

# Eindafrekening na oplevering

- Als alle kosten die via de boeken van de vereniging lopen na de oplevering definitief vaststaan, worden deze kosten vergeleken met de huidige kostenopbouw.
- De kosten per appartement worden dan na de oplevering opnieuw berekend en vergeleken met de daadwerkelijk door ieder lid betaalde kosten.
- Verschillen worden na de oplevering tussen de vereniging en ieder lid verrekend.
- Wanneer een lid nog een bedrag verschuldigd is, stuurt de vereniging een factuur. Bij teruggave van een bedrag wordt een creditfactuur toegestuurd.
- Er is in de projectbegroting een post onvoorzien van € 200.000 exclusief BTW opgenomen om de kans op bijbetaling na oplevering door de leden te beperken.
- De regeling is in artikel 11 van de koopovereenkomst terug te vinden.