

---

**Verlag Algemene Leden Vergadering bouwvereniging Emma**

**Locatie** : School De Globe, Fortlaan 9, Bussum

**Datum** : 25-03-26, 19.30 uur

**Nummer** : 23

**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

Richard Mouw

Floor Mouw-de Jongh

**Afwezig:**

Christiane Stroomberg

Hanneke Nagtegaal

Marianne Nagtegaal

Patricia Wolf-Moreno

Ronald Ruisendaal

**Bijlage bij dit verslag:**

Presentatie Frank Keizer 25-03-26 (zie bijlage);

Presentatie Keizer Koopmans gewijzigd ontwerp n.a.v. opmerkingen CRK

---

**1. Opening**

Lex opent de vergadering om 19.30

**2. Verslag vorige keer (11-02-25, nr. 22)**

Verslag is goedgekeurd

Acties vorig verslag (11-02-26):

1. ACTIE: iedereen checkt zijn DIGID. Gedaan

2. ACTIE Frank: verdere studie naar een uitgewerkte business Case, een juiste juridische structurering en naar een ruimtelijke inpassing buiten, t.b.v. een collectieve batterij. Zie verslag onder punt 3d.

### 3. Voortgang Project

#### a. Vergunningen

CRK (Welstand commissie) heeft na wijzigingen het ontwerp goedgekeurd. De wijzigingen hebben met name betrekking op:

- Het dak: de grote (te groot) en plaatsing (willekeurig) van de veluxramen;
- Het dak: de grootte van de opening van de loggia's, te weinig dakvlak aan de onderkant;
- De dakkappen zijn te hoog (1800 mm i.p.v. de toegestane 1750 mm);
- De borstwering bij de ramen op de B.G. zijn van hout, graag in steen uitvoeren;
- De deur van de garage is te goed zichtbaar vanaf de weg.

**BESLUIT:** De vergadering stemt in met het gewijzigde ontwerp: DO 5, d.d. 24-03-26.

Het is de verwachting dat de vergunning nu op korte termijn afgegeven kan worden. Frank houdt hierover nauw contact met de gemeente, wanneer de vergunning er is worden jullie ZSM op de hoogte gebracht.

#### b. GAD

De GAD stemt in met ondergrondse containers, onder de voorwaarde dat we zelf de meerkosten op ons nemen (inschatting nu € 9.000K) en dat er geen ondergrondse belemmeringen zijn (kabels en leidingen).

#### c. Proces kostprijs aannemer

Van Bekkum heeft op basis van DO 4 een kostprijscalculatie opgesteld: € 8.923.063,47 (excl. 21% BTW), dat is 19,7% (+ € 1.466K) hoger dan de eerste raming van Van Bekkum op basis van het voorlopig ontwerp. Dit vertaalt zich niet één op één door naar de kostprijs per appartement, op basis van deze aanneemsom is die nu 12,7% hoger.

De prijsstijging is deels te verklaren (deze cijfers zijn niet zo ter sprake gekomen tijdens het overleg, hierbij ter nadere informatie):

- Conform de afspraak is er geen rekening gehouden met indexering, die komt er dus sowieso bij. In de mail van 15/2 van Ton is er rekening gehouden met een prijsstijging van 5%; is een stijging van de bouwkosten met € 375.000.
- De bouwmethode van de bouwput is gewijzigd; door de zandige grond moeten we de bouwput m.b.v. een waterglasinjectielaag afsluiten van het toestromende grondwater (zie ook vorig verslag). Dit levert samen met een diepere damwand al een prijsstijging op van € 450.000.

Blijft er nog een prijsverschil over van € 641.000 waar wij met de aannemer over in gesprek zijn waar dit zit en hoe dit zoveel mogelijk teruggebracht kan worden naar de oorspronkelijke raming.

Adriaan vraagt zich of alle ramen beweegbaar moeten zijn, kan dit niet ook de helft zijn?

**ACTIE:** Bestuur bekijkt dit samen met de architect en aannemer.

#### d. Batterij

Navraag bij mensen die weten hoe dit zit (o.a. Wattnu) is gebleken dat een VVE juridisch geen stroom mag doorleveren aan individuele leden. Conform de energiewet moet elk huishouden zelfstandig in staat worden gesteld om een energieleverancier te kiezen. Hiermee is formeel de weg naar een collectieve batterij die gevoed wordt door de collectieve zonnepanelen en terug levert aan de 16 leden van de baan. Wel wordt er nu nog gekeken naar een veel kleinere batterij die alleen ingezet wordt voor de door de VVE te verzorgen energie, zoals de lift, de algemene ruimtes en de parkeerkelder. Dat iedereen zelf zijn energieleverancier moet kunnen kiezen betekent waarschijnlijk ook dat de 100 zonnepanelen gesplitst moeten worden per appartement. **ACTIE:** het bestuur zoekt dit nog verder uit en past evt. de splitsingsacte of het HHR hierop aan.

#### 4. Notarieel traject

Ton neemt dit deel van de presentatie voor zijn rekening. De te behandelen documenten zijn:

- De koopovereenkomst tussen de vereniging en de individuele leden
- De splitsingsakte waarin de splitsing van het gebouw in appartementsrechten wordt geregeld
- Als onderdeel van die splitsingsakte het modelreglement 2017, dat geldt voor alle op te richten VvE's, voor zover daar in de akte niet van wordt afgeweken
- Het huishoudelijk reglement voor de VvE
- De aanneemovereenkomst van de individuele leden met de aannemer (komt later)

Over alle documenten kunnen tot en met zondag 5 april vragen gesteld of op- en aanmerkingen gemaakt worden, graag mailen aan Ton ([ton@tekstra.demon.nl](mailto:ton@tekstra.demon.nl))

Richard heeft een vraag over het HHR; het is onduidelijk over welke parkeerplaatsen het gaat: je eigen P-plaats, de VVE-P-plaatsen of de gast P-plaatsen buiten. **ACTIE:** Ton kijkt e.e.a. na t.b.v. verduidelijking.

Ter verduidelijking presenteert Ton de principes van het samen leven in een appartementencomplex:

Je koopt een appartementsrecht. Dat betekent dat je mede-eigenaar wordt van het hele gebouw en het exclusieve gebruik krijgt van een stukje daarvan: je appartement.

De belangrijkste regels van de VvE staan in de wet en in de splitsingsakte, het splitsingsreglement (modelreglement 2017) en het huishoudelijk reglement van de VvE. De VvE is verplicht om tenminste één keer per jaar te vergaderen. Vergaderen is belangrijk, want de VvE neemt besluiten die iedere eigenaar aangaan.

Alle appartementseigenaren zijn verplicht om maandelijks een bijdrage te storten op de rekening van de VvE voor onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, voor de verzekeringen, administratie, sparen voor toekomstig groot onderhoud e.d.

Een VvE is verplicht om te sparen voor (toekomstig) groot onderhoud. Mocht je je appartement weer verkopen, dan gaat jouw gedeelte van het spaarpotje naar de volgende eigenaar.

Beslissingen over het onderhoud neem je samen. Dat gebeurt tijdens de VvE-vergadering.

Voor de overige informatie wordt verwezen naar de bijgevoegde presentatie en de betreffende documenten.

## 5. Financieringstraject

Het financieringstraject zit er op dit moment als volgt uit:

- Oriënterend gesprek met financieel adviseur; mrt 26
- Prijsovereenkomst met Van Bekkum; apr 26
- Teken en realisatieovereenkomst met Van Bekkum; mei 26
- Financiering leden gereed; jul 26
- Grondoverdracht van gemeente, aan vereniging, aan leden jul 26
- Start bouw (is slopen) jul 26
- Kopers gespreken met Van Bekkum jun/okt 26

Het financieringstraject kan officieel starten nadat je de realisatie overeenkomst met Van Bekkum hebt getekend en de factuur van de bouwvereniging hebt ontvangen, nu voorzien voor begin mei.

Iedereen zal een financiering moeten organiseren voor de totale kosten van zijn/haar appartement en dit moet rond zijn voor de overdracht van de grond (nu voorzien voor begin juli), waarbij het nog niet 100% zeker is hoeveel geld er gemoeid is met je eigen te kiezen kopers opties. Hiervoor moet jezelf een bedrag inschatten. Denk naast de kopers opties ook aan de bedragen voor de aanschaf en installatie keuken en verdere inrichting (bijv. vloerafwerking).

## 6. Keuze VVE beheerder

Lex presenteert het proces om te komen tot een VVE beheerder voor het eerste jaar.

Onderzoek bij een viertal organisaties:

Newomij,  
de Groene VVE,  
Nienaber beheer,  
XS VVE beheer.

Voor het Beheer wordt globaal een drietal niveau's in de werkzaamheden onderscheiden:

1. Administratief beheer
2. Bestuurlijke begeleiding
3. Technisch beheer

Zowel financieel als op de andere aspecten is Nienaber als de preferente partij voor het beheer naar boven gekomen.

Paul meldt dat hij, als huurder (en dus met Nienaber vastgoed management), slechte ervaringen heeft met Nienaber. Dit staat echter de aanwijzing van Nienaber als VVE beheerder niet in de weg.

**BESLUIT:** De vergadering stemt in met Nienaber om voor het eerste jaar alle drie de niveaus van werkzaamheden aan te stellen. Hierna zal een evaluatie volgen en zal het dan zittende VVE bestuur bekijken wat zijzelf kunnen doen en wat uitbesteed moet worden, al dan niet aan Nienaber.

**7. Planning besluitvormende ALV**

Gezamenlijk wordt de vergadering t.b.v. het vaststellen van de splitsingsacte en het HHR vastgesteld op woensdag 22-04-29, 19.30 uur.

**8. Rondvraag**

Niemand maakt gebruik van de rondvraag.

**9. Sluiting**

Lex sluit de vergadering om 21.05 uur

**Volgend overleg:**

**Wanneer** : Woensdag 22-04-26, 19.30 – 21.30 uur

**Locatie** : Globe School, Fortlaan 9, Bussum