

---

## **Verslag Algemene Leden Vergadering bouwvereniging Emma**

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

**Datum** : 22-04-26, 19.30 uur

**Nummer** : 24

### **Aanwezig**

Christien de Groot

Frank Keizer (verslag)

Lex Roseboom (voorzitter)

Ton Tekstra

Mieke Tekstra

Keetje Teerink

Carel Teerink

Marjo Teerink

Bart Stroomberg

Christiane Stroomberg

Paul Sibbing

Erma Van Lamoen

Jan Wolf

Patricia Wolf-Moreno

Paul Van der Horst

Hanneke Nagtegaal

Adriaan van Rossum

Thelma van Rossum-Van Eijden

Gijs Moerman

Ronald Rahusen

Sharon Beutler

Kees van Beek

Richard Mouw

Floor Mouw-de Jongh

### **Afwezig:**

Johan Blom

Marianne Nagtegaal

Ronald Ruisendaal

### **Bijlage bij dit verslag:**

Presentatie Frank Keizer 22-04-26 (zie bijlage);

Presentatie Frank Keizer Buurtoverleg 23-04-26 (zie bijlage)

Stukken makelaars: Nienaber en Siewe

---

## **1. Opening**

Lex opent de vergadering om 19.30

## **2. Verslag vorige keer (25-03-25, nr. 23)**

Verslag is goedgekeurd

Acties vorig verslag:

**ACTIE:** Bestuur bekijkt of helpt ramen beweegbaar kostentechnisch wenselijk is. samen met de architect en aannemer.

**ACTIE:** het bestuur zoekt uit hoe PV-panelen op te nemen in de verdeling, en past evt. de splitsingsacte of het HHR hierop aan. Principe gedaan

**ACTIE:** Ton kijkt na welke P-plaatsen precies bedoeld worden in het HHR; collectief of particulier. Gedaan

### 3. Voortgang Gemeente

#### a. Vergunningen

De officiële termijn om de vergunning af te geven is nu verlopen (8 + 6 weken na indiening). De gemeente is er mee bezig en is van mening dat het allemaal voorspoedig verloopt, dit in tegenstelling tot ons. Frank heeft hedenmiddag een gesprek gehad met Rik van Hout (nieuwe projectleider gemeente). Hij geeft aan dat hij morgen (23/4) meer weet hoe de vlag er bij hangt. En Frank zal bij positief bericht inlichten. Afwachten dus.

#### b. GAD

Meerkosten voor twee containers (grijs/oranje en blauw) is totaal € 12.900. (in tegenstelling tot de eerder genoemde € 9K). Dit bedrag wordt ten laste gebracht van de € 200K onvoorzien van de bouwvereniging. Opdracht geven nadat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden en we prijsovereenstemming hebben met Van Bekkum.

### 4. Proces kostprijs bezuinigingen

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.

Raming in september 2025 was	€ 7.456.560
Calculatie 17 maart 2026 is	<u>€ 8.923.063</u>
verschil:	<b>€ 1.466.473 (+ 19,7%)</b>
o.a. veroorzaakt door:	
Bouwkuip	€ 531.000
indexering	<u>€ 235.000</u>
	€ 766.000
Behandelbaar verschil	<b>€ 700.473</b>

Er worden in verschillende categorieën bezuinigen doorgevoerd:

- Algemeen;
- Raming slordigheden eruit halen;
- Ontwerpwijzigingen;
- Scope verkleinen o.a.;
- Scope verschuiven naar kopers-opties;

Op het ogenblik is er voor ca. € 300K bezuiniging overeengekomen tussen de bouwvereniging en Van Bekkum. Proces van bezuinigen wordt verder vorm gegeven komende weken tot half mei.

Ton deelt aan alle leden een overzicht uit wat de te verwachte bandbreedte is van de kosten waar iedereen rekening mee moet houden. Naast de kosten van de vereniging en de kosten van Van Bekkum zijn dat kosten voor:

- Kopersopties
- Keuken
- Afwerking en inrichting
- Verhuiskosten
- Fin. Adviseur en notaris kosten
- Rente tijdens de bouwtijd

In de week van 11 mei zal Al for Finance iedereen benaderen om de gegevens rond de financiering te bepalen voor de ontbindende voorwaarden in het koop- en realisatie contract; het maximaal te financieren bedrag en het maximale maandbedrag. Deze bedragen worden opgenomen in de koopcontracten, zodat elk individueel lid op basis van deze bedragen de contracten, zo nodig, kan ontbinden.

Naast deze financiële component wordt er in de contracten ook een ontbindende voorwaarde opgenomen m.b.t. het niet onherroepelijk worden van de vergunningen.

**BESLUIT:** Frank wordt unaniem door de vergadering gemandateerd om de onderhandelingen met Van Bekkum voor te zetten en tot overeenstemming te komen voor een bedrag lager dan € 8.600.000, of zoveel meer verlaging als redelijkerwijs mogelijk.

Na overeenstemming wordt iedereen geïnformeerd wat dat betekent voor zijn/haar bouwnummer, dan graag daar instemming mee, onder voorbehoud van financiering en vergunningverlening.

Naast de realisatiekosten is er ook een eerste opzet gemaakt voor de servicekosten, op jaarbasis € 76.500,00, te verdelen conform de vastgestelde breukdelen. Ton deelt ook dit als hard copy aan iedereen uit.

## 5. Notarieel traject

De vergadering moet officieel alle notariële documenten goedkeuren:

De stukken zijn vrijdag 17-04-26, samen met de agenda aan alle leden toegestuurd.

Ton merkt op dat er hier en daar nog wat typo's gecorrigeerd zullen gaan worden.

**Besluit:** De vergadering stemt unaniem in met de volgende documenten:

- DIFF160420261441\_Splitsing in appartementsrechten Villa Emma\_v2
- Modelreglement splitsing 2017
- Splitsingstekening Villa Emma concept v4
- 260306 – concept breukdelenoverzicht Villa Emma v5
- Concept HHR De Spiegelhoek 7
- Model Koopcontract – Villa Emma\_v3

Hiermee zijn de stukken officieel vastgesteld en zullen verder, voor zover van toepassing, door de notaris worden geprepareerd voor ondertekening.

## 6. Collectief gebruik makelaar

Het staat een iedereen vrij om een makelaar te kiezen.

Lex presenteert de uitkomst van de aanbieding die de twee benaderde makelaars ons gedaan t.b.v. de verkoop van onze huidige woningen, Nienaber en Siewe (zie ook bijlage).

### Nienaber

Deelname minimaal 8 woningen;  
Kosteloze waardebeoordeling en persoonlijk advies;  
Formele taxatie: € 770,-  
Courtage: 0,6 % (bij 8 woningen);  
marketingpakket, presentatiepakket bij verkoop: € 995,-.

### Siewe

Deelname minimaal 6 woningen;  
Kosteloze waardebeoordeling en persoonlijk advies;  
Formele taxatie: € 675,-;  
Courtage: 0,95 % (bij 6 woningen);  
marketingpakket, presentatiepakket bij verkoop: € 895,-  
zo nodig energielabel: € 350,-.

Volgende vergadering zal in gezamenlijk overleg geïnventariseerd worden hoe hier mee om te gaan.

## 7. Planning

Vooralsnog werken we met onderstaande planning, deze planning kan wijzigen door:  
Het niet tijdig bereiken van prijsovereenkomst met de aannemer, niet tijdig afgeven van de vergunningen, bij bezwaar op de vergunningen.

Oriënterend gesprek met financieel adviseur;	mrt
Prijsovereenkomst met Van Bekkum;	apr/mei
Vergunning afgegeven en ter visie	apr/mei
Tekenen realisatieovereenkomst met Van Bekkum;	mei
Tekenen koopovereenkomst met bouwvereniging Emma	mei
Vergunning onherroepelijk	juni
Start Uitvoeringsontwerp	juni
Financiering leden gereed	juli
Grondoverdracht van gemeente, aan vereniging, aan leden	juli
Inloopmiddag voor start bouw	11 juli
Start bouw (is slopen)	13 juli
Kopers gespreken met Van Bekkum	jun/okt
UO gereed	sep

---

### **Bijeenkomst buren**

Morgen 23-04-26 is een bijeenkomst met de toekomstige buren.

Hiervoor hebben zich als gastheer/vrouw aangemeld: Lex, Adriaan, Christien, Frank, Lex, Marjo Richard en Ton.

De presentatie wordt ook aan de leden rondgestuurd (zie bijlage).

### **8. Rondvraag**

Niemand maakt gebruik van de rondvraag.

### **9. Sluiting**

Lex sluit de vergadering om 21.35 uur

#### **Volgend overleg (reservering):**

**Wanneer** : Woensdag 19-05-26, 19.30 – 21.30 uur

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