

Bouwvereniging Emma

Jaarverslag 2024/2025

Tijdslijn

- 2023 Oriënterende gesprekken initiatiefnemers (Frank Keizer, Lex Roseboom) naar aanleiding van deelname aan participatiebijeenkomsten van de gemeente over de ontwikkeling van de “Emma locaties”. Eerste verkenning voor uitbreiding van het initiatief.
- Begin 2024 Vorming initiatiefgroep van 6 huishoudens, oriëntatie op collectief particulier opdrachtgeverschap als vorm voor zelf ontwikkelen van deelproject Fortlaan.
- Voorjaar 2024 Besluit deelname aan de selectiefase/benoeming voorlopig bestuur/eerste afspraken over samenwerking met aanneembedrijf Van Bakkum en architectenbureau Keizer/Koopmans, activiteitenplan tbv selectie. Kennismaking met andere CPO's die al veel verder in het proces zaten om van hun ervaringen te leren.
- Zomer 2024 Keuze notariskantoor Hartman, keuze begeleiding door De Regie, keuze administratiekantoor Caspar Finance, oprichting Vereniging (13-8-2025), statuten, huishoudelijk reglement, reglement lidmaatschap.
- Keuze tweede architectenbureau George van Luit, om aan nieuwe selectie eis te kunnen voldoen (ontwerp passend in het Spiegel met referentieproject).
- Sept. 2024 Start selectiefase: zorgen dat we voldoen aan alle door de gemeente gestelde criteria, met een zogenaamd “beroep op derde(n)”, waarbij wij als net opgerichte vereniging ons kunnen beroepen op de financiële en economische draagkracht van die derde(n). Als derde heeft aannemer Van Bakkum zich in onze aanmelding gevoegd.
- Dec. 2024 Geselecteerd, start aanbestedingsfase: uitwerken van een schetsontwerp met taakverdeling architectenbureaus (Keizer/Koopmans leading, George van Luit externe vormgeving/welstandscommissie). Duurzaamheidskeuzes en berekeningen. Overleg met de aannemer. Oriënterend onderzoek flora en fauna. Vragenrondes met de gemeente. Plan van aanpak voorbereiding en realisatie, plan van aanpak doorstroming, afweging grondbod, opbouwen van een volledige samenhangende set documenten die naar onze inschatting maximale kans op gunning zou geven.
- Inschrijving belangstellenden als wachtlijstlid tot na gunning.
- Febr. 2025 Indiening plan, schetsontwerp klaar.
- Oriëntatie op planfase voor als project aan ons gegund wordt.

28-3-2025	Project aan ons gegund . Start planfase: begroting, van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp, start van diverse onderzoeken nodig voor aanvragen van vergunningen. Eerste overleg met omwonenden (12-5). Eerste overleg welstandscommissie. Uitwerking instroom nieuwe leden (deelname overeenkomst), kostenverdeelsleutel voor leden, liquiditeitsplanning planfase.
Juli 2025	Instroom nieuwe leden, voorlopig ontwerp klaar, voorkeurskeuze uit beschikbare appartementen. Van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp, uitwerking en afronding onderzoeken. Overleg met de gemeente over bankgarantie, inrit, opstelling vuilcontainers, plaats trafo Liander, concept onderzoekresultaten, planning behandeling aanvraag. Uitwerking tuinontwerp. Overleg leden over diverse stadia van definitief ontwerp en eigen appartementen. Uitwerken van proces overdracht grond en appartementsrechten met De Regie en notaris, voorlopig gepland juli 2026. Tweede overleg omwonenden (12-9).
Dec. 2025	Complete set met definitieve vergunningaanvragen naar de gemeente, definitief ontwerp goedgekeurd door de leden. Derde overleg met omwonenden (22-12).

Resultaat tijd: Het project is tot eind december 2025 volgens plan verlopen.

Geldlijn

1. Vereniging

Bij oprichting van de vereniging door de 6 initiatiefleden is voor betalen van de kosten een lidmaatschapsvergoeding ingesteld tot aan de gunning. Het betreft de eenmalige kosten voor oprichting van de vereniging en de lopende kosten gedurende 8 maanden (bank, verzekeringen, vergaderingen e.d.). De ledenbijdrage is vastgesteld op eenmalig 350,-. Inschrijfkosten voor wachtlijstleden van 100,- worden bij lidmaatschap daarmee verrekend.

2. Aanbestedingskosten/entreegeld

Deze kosten bestonden uit vergoedingen voor architecten incl. tuinarchitect, duurzaamheidsadviseur en onderzoek flora/fauna. Om het risico voor de initiatiefleden te beperken zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Van Bekkum betaalt 50% van deze kosten; als het project wordt gegund worden deze verrekend met de aanneemkosten.
- De architecten en de duurzaamheidsadviseur rekenen een gereduceerde prijs, maar als het project wordt gegund krijgen ze een succes fee.

De aanbestedingskosten waren begroot op 50.000,-. Na overeenstemming met de adviseurs zou bij verliezen van de aanbesteding de vereniging een verlies lijden van 31.485,-, waarbij de helft bij liquidatie van de vereniging door de initiatiefleden zou moeten worden opgebracht. De andere helft door Van Bakkum. Bij winnen van de aanbesteding zouden de totale kosten 68.378,- zijn.

Op basis van de totale kosten voor de aanbesteding is het entreegeld voor leden vastgesteld op $68.378/16 =$ afgerond 4.250,-.

3. Vergoeding voor initiatiefleden bij winnen van de aanbesteding

Voor enerzijds het financiële risico dat is genomen en anderzijds de aanzienlijke inspanning van de initiatiefleden om de aanbesteding te kunnen winnen hebben de initiatiefleden gemeend dat een vergoeding gerechtvaardigd is, zoals ook bij andere CPO's gebeurt. De initiatiefleden hebben uiteindelijk besloten dat het door hun betaalde entreegeld van 4.250,- per lid wordt kwijtgescholden na gunning.

Een van de initiatiefleden heeft voor de gunning het project moeten verlaten. Die had tot dat moment 2.500,- geïnvesteerd. De vergoeding aan de initiatiefleden heeft uiteindelijk dus bedragen:

$$5 \times 4.250,- + 1 \times 2.500,- = 23.750,-.$$

4. Planfase begroting/kostenverdelesleutel/voorlopig ontwerp

Voor de planfase is door het bestuur een begroting gemaakt die uitkomt op 700.000,-. Deze begroting is door de ALV goedgekeurd, incl. een mandaat aan het bestuur.

Omdat pas na gunning nieuwe leden konden worden geworven hebben de 5 initiatiefleden de eerste planfasekosten geheel gefinancierd door eerst 5.000,- en later 10.000,- te storten op de verenigingsrekening (totaal 75.000,-), later te verrekenen.

Toen was nog geen besluit genomen over een verdeling van kosten: alle initiatiefleden betaalden een gelijk bedrag. Er is discussie geweest over de grondslag voor de kostenverdeling: de m2 per appartement of een vast te stellen marktwaarde. Na advies daarover door De Regie is een taxatie gevraagd op basis van het schetsontwerp van de op dat moment te verwachten marktwaardes (rapport Siewe), en is een verrekeningsmodel vastgesteld dat is gebaseerd op

- Gelijke bedragen per appartement voor voorzieningen die als vaste onderdelen van het gebouw kunnen worden gezien (bijv. bouwrijp maken, lift, gemeenschappelijke ruimtes)
- Kosten die op basis van m2 worden verrekend (planfasekosten)
- Kosten die op basis van taxatieverhoudingen worden verrekend (grond- en bouwkosten).

Op basis van deze kostenverdeling en de begroting is een liquiditeitsplanning opgesteld voor de planfase, waaruit de verschuldigde renteloze voorschotten van de leden konden worden bepaald. Deze voorschotten worden bij overdracht van de grond en levering van de appartementsrechten met de leden verrekend.

In deze periode is op basis van het schetsontwerp met nieuwe adviseurs erbij (constructeur, installaties, brandveiligheid, gewerkt aan een voorlopig ontwerp, dat aan nieuwe leden kan worden gepresenteerd als eerste uitwerking van het plan, incl. plattegronden van de appartementen. Daarnaast zijn de vergunningaanvragen uitgewerkt en de daarvoor noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd.

5. Instroom leden/Renteloze voorschotten

Na gunning en besluitvorming over de basis voor verrekening van kosten konden nieuwe leden instromen uit de wachtlijst in volgorde van aanmelding. Zij ondertekenden een aanmeldingsformulier en een deelname overeenkomst, en overlegden een haalbaarheidsverklaring van een erkende financiële instelling. Zij kozen in volgorde van aanmelding een nog beschikbaar appartement. Bij aanvang van het lidmaatschap betaalden zij:

- Ledenvergoeding 350,- -/- 100,- inschrijfgeld =250,-
- Entreekosten 4.250,-
- Eerste renteloos voorschot, berekend over de al verstreken maanden bij aanvang lidmaatschap voor het gekozen appartement.

Over de ledenvergoeding en de entreekosten is in 2025 BTW afgedragen. Bij overdracht van de appartementsrechten door de vereniging aan de leden wordt de BTW over de renteloze voorschotten verrekend.

6. Jaarrekening

In de statuten van de vereniging is bepaald dat er sprake is van een verlegd boekjaar en dat de eerste jaarrekening wordt opgemaakt over de periode van de oprichting van de vereniging (13 augustus 2024) t/m 31 december 2025.

De eerste jaarrekening zal dan ook pas worden opgemaakt in het voorjaar van 2026.

In de periode daaraan voorafgaand worden de volgende documenten bijgehouden:

- De uitgaven gedurende de aanbestedingsfase zijn apart verantwoord (zie onder vereniging-financiën: afrekening aanbestedingsfase)
- De betalingen door de leden worden geregistreerd in het ledenregister (zie onder vereniging-leden: ledenregister)
- De planfasebegroting wordt regelmatig aangevuld met de aangegane verplichtingen. Als er overschrijdingen dreigen worden deze aan de ALV gemeld (zie onder project-financieel: planfasebegroting en realisatie)
- De stichtingskostenbegroting wordt indien nodig aangepast (zie onder project-financieel: stichtingskostenbegroting)
- De liquiditeitsprognose wordt maandelijks bijgewerkt aan de hand van de werkelijke inkomsten en uitgaven (zie onder project-financieel: liquiditeitsraming).

Voor wat betreft Vennootschapsbelasting heeft de Vereniging vastgesteld dat deze niet verschuldigd is.

Resultaat geld: In 2025 heeft geen overschrijding van de planfasebegroting plaatsgevonden. Er was een onderbesteding, maar gezien de nog te doorlopen fases incl. een eventuele bezwarenprocedure zijn de renteloze voorschotten t/m december 2025 volgens de liquiditeitsplanning geïnd.

Kwaliteitslijn

1. Doelstellingen vereniging

Bij de oprichting van de vereniging hebben de leden de volgende doelstellingen geformuleerd voor het project:

Bouwvereniging Emma heeft geen commerciële doelstelling.

Onze doelstellingen zijn kort samengevat:

- Realiseren van het appartementencomplex De Spiegelhoek in de architectonische stijl van Het Spiegel met 16 appartementen aan de Fortlaan in Bussum, en de er omheen liggende tuin, met respect voor de biodiversiteit en de ecologische waarden van het bouwterrein en de directe omgeving
- Samen ontwikkelen van het project als CPO
- Zo veel mogelijk individuele huisvestingswensen van toekomstige bewoners realiseren
- Duurzaam, energieneutraal en toekomstgericht bouwen
- Optimale prijs/kwaliteit verhouding bereiken
- Aandacht voor elkaar en het beheer van het gebouw in een nieuwe Vereniging van Eigenaren
- Interactie met de omwonenden, werken aan sociale cohesie, zowel vóór, tijdens als na de bouw.

Bij besluitvorming in de vereniging wordt gestreefd naar consensus.

2. Vertaling doelstellingen in ontwerp

Deze doelstellingen zijn vertaald in de aanbestedingsdocumenten:

- Ontwerp van gebouw en tuin passen in het Spiegel.
- Duurzaamheid/energie/toekomstbestendig bouwen zijn consequent verwerkt in het ontwerp, en komen tot uitdrukking in een hoge GPR score.

GPR Gebouw staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw en is een instrument om de duurzaamheid van gebouwen te meten en te beoordelen, gebaseerd op cijfers (1-10) voor thema's als Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde, om zo ontwerpkeuzes toetsbaar te maken en duurzaam bouwen te sturen.

Uit de toelichting op het ingediende schetsontwerp:

Met De Spiegelhoek presenteren we een ontwerp dat een positieve impact heeft op zijn omgeving en de gebruikers. We laten de plek beter achter dan hij nu is, een plek die niet alleen neemt maar ook (terug) geeft.

Onze integrale visie voor de transformatie van de voormalige Koningin Emmaschool naar een nieuw duurzaam woongebouw raakt meerdere disciplines: van circulair slopen, omgevingsmanagement, duurzame bouwmaterialen, energieneutraliteit tot een goede relatie met de burens.

Omdat veel aspecten nauw met elkaar verweven zijn, hebben we het ontwerp voor het gebouw en tuin, de GPR-berekening en ook het Plan van Aanpak voor realisatie de afgelopen weken in samenhang opgesteld. We hebben bijvoorbeeld eerst de belangrijkste uitgangspunten bepaald om een ambitieuze MPG- en BENG-score mogelijk te maken. Uitkomsten van de Quicksan Flora en Fauna zijn verwerkt in de tuin, het gebouw en plan van aanpak. Kennis over bouwen met hout maar tegelijkertijd uitmuntende akoestische waarden behalen zijn bepalend geweest voor de opbouw van de woning scheidende wanden en vloeren.

Duurzaam bouwen betekent voor ons dat je een bijzonder gebouw maakt dat door zijn verschijning en betekenis waarde toevoegt aan de omgeving. Wij, als CPO en ontwerpteam, zijn er dan ook van overtuigd dat de basis van een intrinsiek duurzaam project niet ligt in de groenheid van de gevels maar in de toewijding van alle betrokken partijen aan een geïntegreerd en verantwoordelijk ontwerp- en bouwproces. Alleen zó kan hoogwaardige architectuur ontstaan!

Omdat we een bestaande schoollocatie met veel verhard oppervlak transformeren naar een nieuw compact gebouw voor senioren met veel ruimte voor een natuurvriendelijke en klimaat adaptieve tuin zijn er al veel duurzame thema's in het project verwerkt. Daarnaast is de locatie uitermate goed gelegen; in een mooie historische buurt met voorzieningen om de hoek en goed bereikbaar met het OV.

Door dit gegeven te combineren met verstandige keuzes voor duurzame materialen, een uitmuntende energieprestatie en hoge gebruikskwaliteit is het mogelijk om een hoge score te behalen.

Maatregelen die bepalend zijn voor een optimale GPR score zijn leidend geweest bij veel beslissingen die we in het ontwerpproces van de afgelopen weken hebben genomen. Dit heeft geresulteerd in een score die we zelf van tevoren bijna niet hadden durven opschrijven. Ten opzichte van de ambities van de gemeente gaan we een stap verder en komen we tot een gemiddelde score van 9,0 (afgerond vanaf 8,96).

3. Consequenties voor het project

De gemaakte ontwerpkeuzes zijn niet vrijblijvend. De gemeente controleert na oplevering of die ook feitelijk gerealiseerd zijn. Bij niet volledig nakomen wordt er een boete opgelegd. Daarom worden bij elke belangrijke ontwerpstep de GPR scores opnieuw berekend.

Resultaat kwaliteit: In het definitief ontwerp (DO-04) zijn al onze kwaliteitseisen zodanig verwerkt dat nog wordt voldaan aan de bij de gemeente ingediende GPR score van 9,0.

Organisatielijn

1. Keuze CPO

We hebben na rijp beraad het initiatief genomen om zelf het appartementencomplex aan de Fortlaan te willen realiseren. We hebben daarbij gekozen voor de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waarvoor we Bouwvereniging Emma hebben opgericht.

Doordat we als CPO zelf kennis, tijd en geld investeren in het project kunnen we voor een lagere prijs een kwalitatief hoogwaardig gebouw realiseren, waarmee we ons ook willen onderscheiden.

Als vereniging verzorgen we zelf de financiering van het project tot aan de overdracht van de grond. Vanaf dat moment kunnen onze leden een beroep doen op externe financiering voor hun appartement. We werken met alle leden aan het project vanuit onze gezamenlijke belangen en individuele wensen. We fungeren als opdrachtgever voor architecten, aannemer en adviseurs, en als contractpartner van de gemeente.

2. Onze leden

Wij zoeken geen kopers voor de appartementen, maar werven leden: gelijkgestemde senioren, die in de gemeente Gooise Meren een gezinswoning achterlaten.

We verwachten een grote belangstelling voor onze vereniging, niet alleen omdat we voor een concurrerende prijs kunnen bouwen, maar ook omdat er grote behoefte blijkt te bestaan aan een woongemeenschap waarbij senioren vanuit een comfortabel eigen appartement naar elkaar omkijken. Die gemeenschap willen wij worden, en daarmee zorgen we voor doorstroming van 16 gezinswoningen in de gemeente Gooise Meren.

3. Woongemeenschap en omgeving

De Spiegelhoek biedt aan 16 huishoudens een zelfstandige woning. De bewoners vormen geen leefgemeenschap, maar kijken wel naar elkaar om, bijvoorbeeld in een voorzorgcirkel.

Ook met de buurt willen de bewoners activiteiten ontwikkelen, zodat De Spiegelhoek een vertrouwd onderdeel wordt van de leefomgeving. De gemeenschappelijke hal en delen van de tuin zijn geschikt om burens te ontvangen en met hen te werken aan sociale cohesie.

Tijdens de planfase en de bouw zal de buurt regelmatig worden geïnformeerd en gehoord over de voortgang van de planvorming en de werkzaamheden, met als uitgangspunt dat we gezamenlijk problemen oplossen binnen door de gemeente gestelde kaders.

4. Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van Bouwvereniging Emma is beschreven in **Organisatie project Villa Emma**.

Inmiddels zijn er de volgende commissies:

- Kascommissie
- Commissie gemeenschappelijke ruimtes
- Commissie tuin.

De commissie nieuwe leden is opgeheven na toetreding van 16 leden tot de vereniging met een wachtlijst van 15 wachtlijstleden.

5. Procedure toewijzing appartementen

In de eerste Algemene Ledenvergadering waarbij alle 16 leden aanwezig waren is een procedure vastgesteld voor het toewijzen van de appartementen, parkeerplaatsen en bergingen, ook in het geval bestaande leden zouden opzeggen.

6. Vereniging van Eigenaren (VvE)

De leden van de Bouwvereniging kopen bij oplevering van de appartementen niet een huis, maar een recht op bewoning van een deel van het totale complex (hun appartement), waarvoor de VvE als geheel verantwoordelijk is.

Alle huishoudens worden daarvan lid. De leden zijn zich ervan bewust dat het leven in een kleine woongemeenschap eisen stelt aan de wederzijdse relaties. Ze zullen zich inspannen om die relaties goed te houden, de gemeenschappelijke ruimtes en de buitenruimte netjes en representatief te houden, en mee te werken aan de uitvoering van onderhouds- en beheersactiviteiten in en rond het gebouw.

De vereniging legt de huisregels vast in een huishoudelijk reglement, en de bewoners verplichten zich om zich daaraan te houden.

Alle huishoudens betalen aan de vereniging servicekosten naar evenredigheid van het aantal m² van hun appartement. De vereniging regelt daarvoor o.a. het dagelijks onderhoud en schoonmaak, het tuinonderhoud, het beheer van een onderhoudsreserve voor groot onderhoud, de verzekering van de opstallen, het bestuur en de administratie van de vereniging, en de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen.

De eerste bewoners zullen hun appartement tenminste 3 jaar zelf bewonen.

Kortom, wij willen een vereniging worden waar leden maximaal kunnen genieten van hun appartement, en waar een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid wordt gevoeld voor elkaars welzijn en voor een zorgvuldig beheer en onderhoud van ons gezamenlijke bezit.

Resultaat organisatie: Bouwvereniging Emma werkt zoals die bedoeld was. Een VvE wordt momenteel voorbereid en die zal worden opgericht met het leveren van de appartementsrechten aan de leden via de splitsingsakte (voorlopig voorzien in juli 2026).

Informatielijn

1. Publieke informatie

Algemene informatie over Bouwvereniging Emma is opgenomen in een publiek toegankelijke website www.spiegelhoek.nl. Daarin is ook 2 keer een nieuwsbericht geplaatst.

Voor de buurtbewoners is drie keer een informatiebijeenkomst georganiseerd:

- Eerste na de gunning van het project (12-5-2025)
- Tweede na gereedkomen van het voorlopig ontwerp (12-9-2025)
- Derde na gereedkomen van het definitief ontwerp en vergunningaanvraag (22-12-2025).

Daarnaast is na de gunning een inloopbijeenkomst georganiseerd voor alle belangstellenden voor het project (gebruik gemaakt van de gemeentelijke database voor het project tijdens de participatiefase, artikel in Gooise Meren Nieuws).

2. Leden informatie

In de website is een ledensectie opgenomen waarin alleen leden kunnen inloggen. Hierin wordt alle relevante projectinformatie opgenomen.

Alle leden zijn via 4 ALV's geïnformeerd over de projectvoortgang, en diverse stadia van het project zijn ter goedkeuring voorgelegd.

Wachtlijstleden zijn per mail en later een keer via een nieuwsbrief geïnformeerd en een keer door toezending van het voorlopig ontwerp.

Resultaat informatie: zowel de publieke informatie als die naar leden is op orde.

Relevante documenten:

1. Gunningsbeslissing_Fortlaan_Bouwvereniging Emma
2. indicatieve begroting vereniging 20241011
3. afrekening inschrijffase def. 20250501
4. berekening entreekosten aanbestedingsfase
5. besluiten afrekenen aanbestedingsfase 20250426
6. plankosten april 25
7. Verslag Villa Emma 300425 nr16
8. machtiging 20250422 getekend
9. kostenverdeling 20250609
10. besluit kosten verdeelsleutel 20250507
11. kostenverdeling besluit ALV versie 20250609
12. VPB-kwestie
13. Bouwvereniging Emma GPR keuzes
14. Organisatie project Villa Emma 20240711 getekend
15. procedure toewijzing appartementen 20250707