



Algemene ledenvergadering  
bouwvereniging Emma  
22-04-2026



# Agenda

1. Opening
2. Notulen vorig overleg 25-03-2026
3. Voortgang Gemeente
  - a. Vergunningen
  - b. GAD
4. Proces kostprijs aannemer
  - a. Besparingen in de bouw
  - b. Uitkomsten per appartement
  - c. Eerste opzet service kosten
  - d. Gevraagd mandaat voor onderhandelingen
5. Notarieel traject (ter besluitvorming)
  - a. Splitsingsacte (zie bijlage)
    - i. Model reglement 2017
  - b. Huishoudelijk reglement VVE (zie bijlage)
  - c. Koopcontract (van bouwvereniging aan leden), (zie bijlage)
6. Makelaars t.b.v. verkoop huidige 16 huizen
7. Planning
8. Informatieavond burenen 23-04-26
9. Rondvraag
10. Sluiting

# Voortgang gemeente

- **Vergunningen**

- officiële procesperiode is nu 3 weken verstreken;
- vanuit ons staan alle communicatie kanalen open;

- **GAD**

- Kosten voor 2 (grijs/PDM en papier) ondergrondse containers is € 12.900,00
- We kunnen dit ten laste brengen van de € 200k onvoorzien;



# Proces kostprijs bezuinigingen

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 € **700.473**

**Stand van zaken per vandaag: +/- € 300.000 -**

# Voorbeelden van bezuinigingen

- **Algemeen**
  - Algemene Bouwplaats kosten precies ramen i.p.v. percentage over de bouwsom;
  - Aanvragen meer offertes voor onderaanneming;
- **Raming slordigheden eruit halen**
  - Te veel kraan uren gerekend (- € 25.500);
  - Geen vuil metselwerk achter stuclaag gerekend (- € ?)
  - Controleren stucprijzen buiten stuclaag (- € ?)
- **Ontwerpwijzigingen**
  - Balkons synchroniseren (- € 5.700);
  - Centrale trap vereenvoudigen (- € ?)
  - Plantenbakken vereenvoudigen voor de 3 noord/oost balkons (- € ?)
  - Geen 1½ steens maar steens muurtje om privé buitenruimte (- € ?)
- **Scope verkleinen o.a.:**
  - Carport en fietsenstalling naar tuin budget (- € 104.000);
  - Terrazzovloer eruit, afwerking naar hal budget (- € 55.000);
- **Scope verschuiven naar kopers-opties:**
  - Afwerkingsniveau binnenwanden van klasse A naar B (- € 25.000);
  - Geen zonwering voor de noord- en oostgevel (- € 41.500);
  - Sanitair en tegelwerk natte ruimtes als stelpost per appartement opnemen (- € ?)

# Proces kostprijs bezuinigingen

## Invloed bouwprijs op totale kosten

E-mail Ton 15/2 : + 5%

We denken uit te komen op: een totale kostenstijging tussen de:

$$5 + 1,8 = 6,8\%$$

$$5 + 3,6 = 8,6\%$$

t.o.v. de raming van 27-11-2025

# Mogelijke uitkomsten per appartement

eerste raming: ALV 27-11-2025				indicatie april 2026 laag			indicatie april 2026 hoog		
lid nr.	app. Nummer	totaal kosten per appartement	aandeel in totale kosten	totaal kosten stel stijging met 7,7%*	renteloze voorschotten betaald	nog te financieren	totaal kosten stel stijging met 8,6%*	renteloze voorschotten betaald	nog te financieren
7	1	€ 992.350	7,48%	€ 1.070.387	47.618,54	€ 1.022.768	€ 1.079.607	47.618,54	€ 1.031.988
13	2	€ 807.599	6,09%	€ 869.799	38.359,62	€ 831.439	€ 877.148	38.359,62	€ 838.788
8	3	€ 760.957	5,74%	€ 819.086	36.512,18	€ 782.574	€ 825.953	36.512,18	€ 789.441
3	4	€ 1.023.254	7,71%	€ 1.103.904	49.402,96	€ 1.054.501	€ 1.113.432	49.402,96	€ 1.064.029
6	5	€ 818.492	6,17%	€ 881.598	39.095,68	€ 842.502	€ 889.053	39.095,68	€ 849.958
4	6	€ 884.841	6,67%	€ 953.597	42.670,14	€ 910.926	€ 961.720	42.670,14	€ 919.050
12	7	€ 686.407	5,17%	€ 738.145	32.776,94	€ 705.368	€ 744.258	32.776,94	€ 711.481
11	8	€ 759.840	5,73%	€ 817.913	36.191,02	€ 781.722	€ 824.774	36.191,02	€ 788.583
9	9	€ 1.012.845	7,63%	€ 1.092.712	48.157,48	€ 1.044.554	€ 1.102.147	48.157,48	€ 1.053.990
2	10	€ 812.569	6,13%	€ 875.223	38.423,45	€ 836.799	€ 882.625	38.423,45	€ 844.201
10	11	€ 601.230	4,53%	€ 645.649	28.611,65	€ 617.038	€ 650.897	28.611,65	€ 622.286
14	12	€ 748.188	5,64%	€ 805.174	36.192,23	€ 768.982	€ 811.907	36.192,23	€ 775.715
16	13	€ 883.107	6,66%	€ 951.792	42.064,96	€ 909.727	€ 959.907	42.064,96	€ 917.842
15	14	€ 806.388	6,08%	€ 868.452	38.521,61	€ 829.930	€ 875.784	38.521,61	€ 837.263
5	15	€ 796.698	6,01%	€ 857.896	38.266,29	€ 819.630	€ 865.126	38.266,29	€ 826.860
1	16	€ 871.511	6,57%	€ 939.100	42.157,89	€ 896.942	€ 947.086	42.157,89	€ 904.928
		€ 13.266.274	100%	€ 14.290.425	€ 635.023	€ 13.655.402	€ 14.411.425	€ 635.023	€ 13.776.402

# Houdt rekening met bijkomende kosten

app. nr.	afgerond nog te financieren 8,6% stijging	stelpost kopersopties	stelpost keuken	stelpost afwerking inrichting	stelpost verhuis kosten	fin. adviseur en hyp. akte	rente bouwtijd	totaal te financieren	inbreng eigen geld	netto te financieren	app. nr.
1	€ 1.030.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 1.121.000		€ 1.121.000	1
2	€ 840.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 931.000		€ 931.000	2
3	€ 790.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 881.000		€ 881.000	3
4	€ 1.065.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 1.156.000		€ 1.156.000	4
5	€ 850.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 941.000		€ 941.000	5
6	€ 920.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 1.011.000		€ 1.011.000	6
7	€ 710.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 801.000		€ 801.000	7
8	€ 790.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 881.000		€ 881.000	8
9	€ 1.055.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 1.146.000		€ 1.146.000	9
10	€ 845.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 936.000		€ 936.000	10
11	€ 620.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 711.000		€ 711.000	11
12	€ 775.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 866.000		€ 866.000	12
13	€ 920.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 1.011.000		€ 1.011.000	13
14	€ 840.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 931.000		€ 931.000	14
15	€ 825.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 916.000		€ 916.000	15
16	€ 905.000	€ 10.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 10.000	€ 6.000		€ 996.000		€ 996.000	16

## Mandaat en goedkeuring kostprijs aannemer

Graag instemming van de vergadering met een mandaat voor Frank 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 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.

# Initiële opzet service kosten:

<b>Algemene Kosten</b>			
Administratiekosten			€ 4.800,00
Vergaderkosten			€ 250,00
Bankkosten			€ 500,00
Diversen/onvoorzien			€ 500,00
<b>Verzekeringen</b>			
Pakketverzekering			€ 7.500,00
<b>Contractkosten</b>			
Schoonmaakcontract			€ 4.000,00
Glasbewassing			€ 2.000,00
Liftonderhoudscontract			€ 2.000,00
Onderhoudscontract garagedeur			€ 500,00
Onderhoudscontract BMI			€ 800,00
Onderhoudscontract ventilatie			€ 1.850,00
Tuinonderhoudscontract			€ 10.000,00
<b>Elektraverbruik</b>			€ 3.000,00
<b>Waterverbruik</b>			€ -
<b>Internetkosten</b>			€ 850,00
<b>Liftkeuring</b>			€ 600,00
<b>Liftonderhoud /storingen</b>			€ 350,00
<b>Klein onderhoud</b>			€ 1.000,00
<b>Dotatie Onderhoud appartementen</b>			€ 36.000,00
<b>Uitgaven conform MJOP</b>			€ -
<b>Onttrekking uit onderhoudsfonds</b>			€ -
			€ 76.500,00

verdeeld conform breukdeel:

nr.	breukdeel	servicekosten per maand	
1	149	€ 469,07	
2	120	€ 377,78	
3	114	€ 358,89	
4	155	€ 487,96	
5	123	€ 387,22	
6	134	€ 421,85	
7	103	€ 324,26	
8	113	€ 355,74	
9	151	€ 475,37	
10	120	€ 377,78	
11	90	€ 283,33	
12	113	€ 355,74	
13	132	€ 415,56	
14	121	€ 380,93	
15	120	€ 377,78	
16	132	€ 415,56	
17	5	€ 15,74	
18	5	€ 15,74	
19	5	€ 15,74	
20	5	€ 15,74	
21	5	€ 15,74	
22	5	€ 15,74	
23	5	€ 15,74	
	<b>2025</b>	<b>€ 6.375,00</b>	<b>€ 76.500,00</b>

# Notarieel traject

## Goedkeuring documenten:

1. Splitsingsacte;
  - Splitsing acte;
  - Het modelreglement 2017;
2. Huishoudelijk reglement VVE;
3. Koopcontract (van bouwvereniging aan leden);

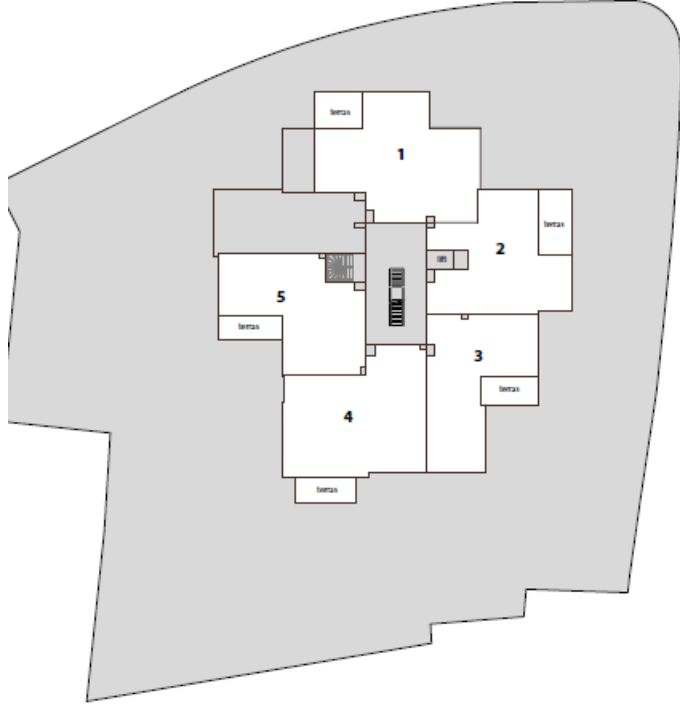
# Splitsingsakte

In de splitsingsakte staat:

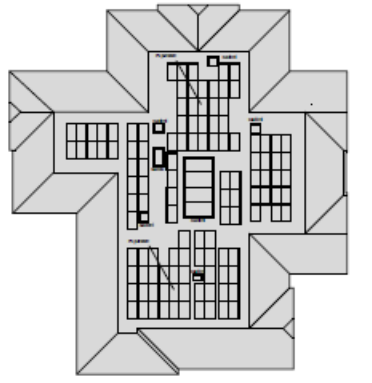
- Oprichting van de Vereniging van Eigenaren
- Splitsing van het gebouw in appartementen met bijbehorende parkeerplaats en berging
- Breukdelen voor verrekening van kosten van de VvE
- Uitzonderingen op het modelreglement

alleen via notaris te wijzigen, alle leden en hypotheekverstrekkers moeten akkoord geven

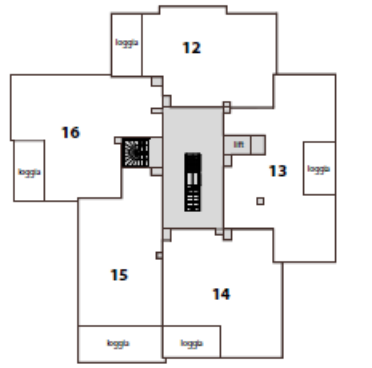
# Splitsingstekening



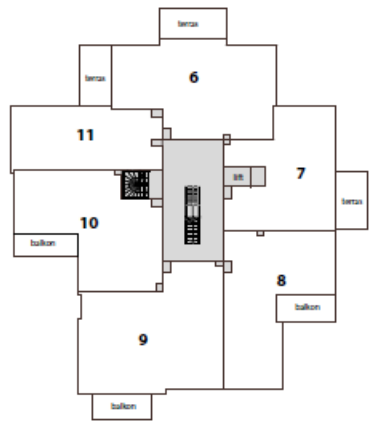
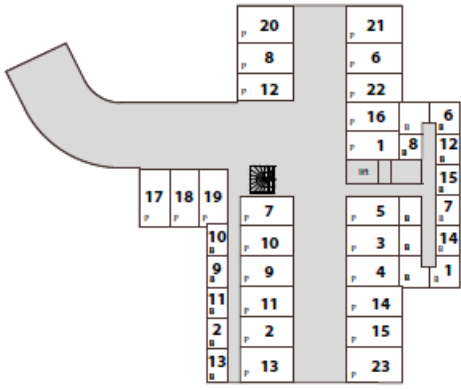
begane grond  
1:200



dak  
1:200



2e verdieping  
1:200



# Beukdelen overzicht

Indexnr	gebruik	(bouw)nummer in tekeningenset	oppervlak appartement	oppervlak berging	parkeerplaats	totaal	telle breukdeel (totaal afgerond)
1	wonen en parkeren	1	137,0	7,2	5	149,2	149
2	wonen en parkeren	2	109,9	5,3	5	120,2	120
3	wonen en parkeren	3	103,2	6,2	5	114,4	114
4	wonen en parkeren	4	142,6	7,2	5	154,8	155
5	wonen en parkeren	5	111,5	6,0	5	122,5	123
6	wonen en parkeren	6	121,6	7,1	5	133,7	134
7	wonen en parkeren	7	91,4	6,3	5	102,7	103
8	wonen en parkeren	8	103,1	5,3	5	113,4	113
9	wonen en parkeren	9	140,6	5,3	5	150,9	151
10	wonen en parkeren	10	110,1	5,3	5	120,4	120
11	wonen en parkeren	11	79,4	5,3	5	89,7	90
12	wonen en parkeren	12	102,0	6,4	5	113,4	113
13	wonen en parkeren	13	121,2	5,6	5	131,8	132
14	wonen en parkeren	14	109,4	6,3	5	120,7	121
15	wonen en parkeren	15	108,6	6,3	5	119,9	120
16	wonen en parkeren	16	120,1	7,0	5	132,1	132
17	parkeren				5	5	5
18	parkeren				5	5	5
19	parkeren				5	5	5
20	parkeren				5	5	5
21	parkeren				5	5	5
22	parkeren				5	5	5
23	parkeren				5	5	5
<b>totaal (noemer breukdeel)</b>							<b>2025</b>

# Modelreglement 2017

**Maakt deel uit van de splitsingsakte, voor iedere VvE (vanaf 2017) gelijk**

In het modelreglement staat:

- Verplichtingen voor eigenaars/gebruikers, schade, gevaar, toepasselijk recht
- Wat behoort tot gemeenschappelijk en wat tot individueel eigendom
- Kosten en baten, reservefonds, jaarrekening, servicekosten, wambetaling, verzekeringen
- Gebruik, beheer en onderhoud, verbodsbepalingen
- Gebruik door derden/onderverhuur, overdracht (verkoop), overtredingen
- Uitwerking statuten van de vereniging (bestuur, ALV, commissies enz.)

blijft eeuwig gelden voor de VvE, ook als er later een nieuwe versie komt

# Huishoudelijk reglement

## **Nadere regels voor bescherming van het woongenot (aanvullend aan modelreglement)**

- In het Huishoudelijk reglement staan regels over:
  - het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten;
  - en de Gemeenschappelijke Zaken;
  - het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten;
  - de orde van de vergadering, bestuur, commissies;
  - klachten, voorkoming van onredelijke hinder, boetes.

# Koopcontract van bouwvereniging aan lid

- Dit zijn alle kosten naast de kosten voor Van Bekkum:

a. de koopprijs (grond)	€	@	
b. de planontwikkelingskosten (incl. omzetbelasting)	€	@	
c. de overdrachtsbelasting (10,4% over a)	€	_____@_____	+
	<b>d = a + b + c</b>	€	@

Deze kosten verschillen per appartement, te betalen:

bedrag d min je reeds voldane renteloos voorschot

# Notarieel traject

## **Goedkeuring per document:**

### 1. Splitsingsacte;

- Splitsing acte;
- Het modelreglement 2017;

### 2. Huishoudelijk reglement VVE;

### 3. Koopcontract (van bouwvereniging aan leden);

# collectief gebruik makelaar

- We gaan allemaal ons huis huidige huis verkopen;
- Iedereen is vrij om een makelaar naar keuze in te schakelen;
- Wij hebben Nienaber en Siewe gevraagd naar een “collectiviteit” korting;

# collectief gebruik makelaar

## 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,-.

# planning

- 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 23-04-2026
- Wij verzamelen om 19.15 uur om alles klaar te zetten
- Programma:
  - 19.45 – 20.00 uur inloop, met informatie: artist impressions en maquette;
  - 20.00 – 20.20 uur laatste aanpassingen aan het gebouw en vergunning proces;
  - 20.20 – 20.40 uur sloop bestaande school en techniek van de bouwput incl. bemaling;
  - 21.00 – 21.30 uur 0-metingen aan omliggende huizen;
  - 21.00 – 21.45 uur reacties, vragen en dialoog over het plan
  - 21.45 – 22.00 uur hoe ziet het proces er verder uit
  - 22.00 uur afsluiting
- Graag nog enkele enthousiaste leden, naast Lex, Ton, (Richard), Adriaan, Christien en Frank om mee te helpen, alles klaar zetten, mensen verwelkomen, thee/koffie serveren, vragen beantwoorden en alles weer op te ruimen.

# Rondvraag

Volgende ALV :  
Datum : 19/5/26  
Tijd : 19.30  
Waar : Globe school

