



Algemene ledenvergadering
bouwvereniging Emma
18-12-2025



Agenda

1. Opening
2. Notulen vorig overleg 11-02-2026
3. Voortgang Project (ter informatie)
 - a. Vergunningen
 - b. GAD
 - c. Proces kostprijs aannemer
 - d. Batterij
4. Notarieel traject (ter bespreking)
 - a. Memo Ton: Samen leven in een appartementencomplex
 - b. Splitsingsacte, incl. tekening en breukdelen overzicht
 - c. modelovereenkomst 2017
 - d. Koopcontract (van bouwvereniging aan leden),
 - e. Huishoudelijkreglement VVE
5. Financieringstraject (ter bespreking)
6. Keuze VVE beheerder (ter bespreking en besluitvorming)
 - a. Notitie Lex en twee bijlagen
7. Planning besluitvormende ALV
8. Rondvraag
9. Sluiting

Voortgang project



- **Vergunningen**

Welstand is akkoord (na wijzigingen), zie hierna.

- **GAD**

GAD is akkoord met ondergrondse afval containers, mits wij zelf de meerkosten betalen en het technisch mogelijk is (K&L);

- **Proces kostprijs aannemer**

1^{ste} raming is binnen, deze is te hoog, afgelopen maandag 1^{ste} gesprek met Van Bekkum, diverse acties besproken, bestuderen of en hoe dit eventueel de planning beïnvloed;

- **Batterij**

Na onderzoek en consultatie blijkt het juridisch te complex te zijn om als VVE elektriciteit door te leveren aan de individuele leden, hiermee komt een grote gezamenlijk batterij te vervallen. Onderzoek loopt nog naar één kleinere VVE batterij t.b.v. collectieve voorzieningen. Ook bekijken wat dit betekent voor de PV panelen (wel of niet splitsen).

Wijzigingen Welstand

[https://endeavours-my.sharepoint.com/personal/frank_keizer_endeavours_nl/Documents/Documenten/prive/koning%20emma%20locatie/Ontwerp/DO%204/260310_KK_SPI_Presentatie%20CRK-2%20\(003\).pdf](https://endeavours-my.sharepoint.com/personal/frank_keizer_endeavours_nl/Documents/Documenten/prive/koning%20emma%20locatie/Ontwerp/DO%204/260310_KK_SPI_Presentatie%20CRK-2%20(003).pdf)

Notarieel traject

- Memo Ton: Samen leven in een appartementencomplex
1. Splitsingsacte;
 - Splitsing acte;
 - Het modelreglement 2017;
 - De splitsingstekening (v4);
 - Het breukdelen overzicht (v5);
 2. Koopcontract (van bouwvereniging aan leden);
 3. Huishoudelijkreglement VVE;

SAMENLEVEN IN EEN APPARTEMENTENCOMPLEX

Inleiding op vast te stellen documenten voor

- Koop van de appartementsrechten
 - Oprichting van de VvE
 - Regels voor de VvE

FORMELE DOCUMENTEN



De stukken die we gaan behandelen 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)

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 gedeeltes, 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.

CONFLICTEN IN DE VvE

- Geluidsoverlast
- Niet mee willen betalen voor bijv. dak, lift, gemeenschappelijke ruimtes
- Korte termijn denken (zal mijn tijd wel uitduren), in plaats van zorgplicht voor het geheel
- Onbekendheid met rechten en plichten, vastgelegd in reglementen
- ALV besluiten negeren/tegenwerken
- Gemeenschappelijke ruimte/tuin toe-eigenen
- Gebrek aan sociale cohesie/onderling begrip, wantrouwen

MAATREGELEN OM CONFLICTEN TE VERMIJDEN/OP TE LOSSEN



- Goed naar elkaar luisteren
- Je open stellen voor opvattingen van de anderen
- Transparantie in bestuur van de VvE (externe beheerder)
- Bemiddeling
- Juridisch advies
- Rechtszaak

Bij (dreigende) conflicten moet kunnen worden teruggevallen op de voor de VvE geldende regels.

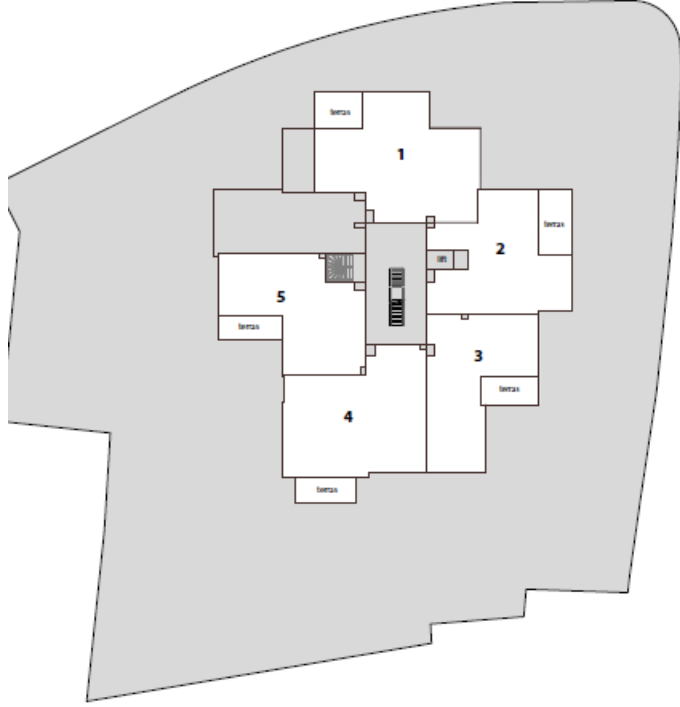
SPLITSINGSAKTE

In de splitsingsakte staat:

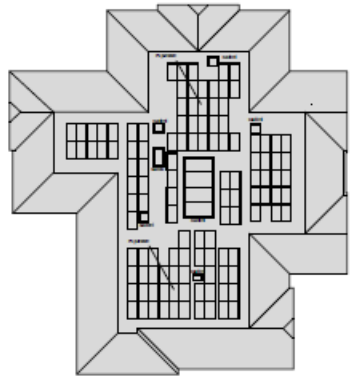
- Oprichting van de Vereniging van Eigenaren
- Splitsing van het gebouw in appartementen met bijbehorende parkeerplaats en berging
- Breukdelen voor verrekening van kosten van de VvE
- Uitzonderingen op het modelreglement

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

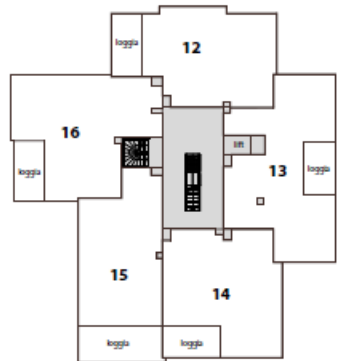
Splitsingstekening



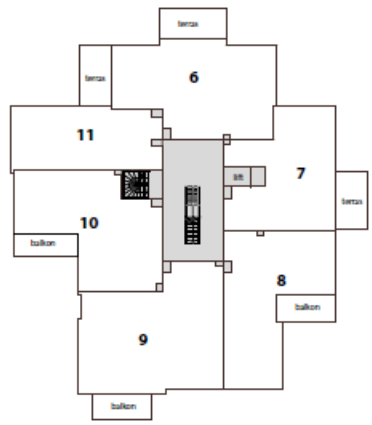
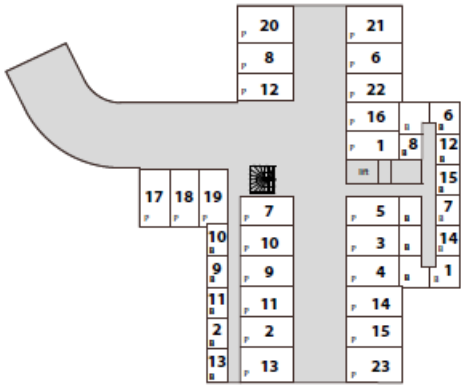
begane grond
1:200



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
totaal (noemer breukdeel)							2025

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.

door ALV vast te stellen

Aanneemovereenkomst

Dit is een standaard overeenkomst van Woningborg, op grond waarvan ook de woningborg garantie wordt verstrekt.

In de aanneemovereenkomst wordt door de aannemer met het betreffende lid afgesproken wat hij gaat leveren en tegen welke prijs en voorwaarden. Elementen:

- overeengekomen prijs
- betalingstermijnen
- overeengekomen meer- en minderwerk
- opschortende voorwaarden
- woningborg garantie
- e.d.

Financieringstraject

- Oriënterend gesprek met financieel adviseur; mrt 26
- Prijsovereenkomst met Van Bakkum; apr 26
- Tekenen realisatieovereenkomst met Van Bakkum; 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 Bakkum jun/okt 26

Memo Lex: Keuze VVE beheerder

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 te preferente partij voor het beheer naar boven gekomen.

planning besluitvormende ALV

Bijvoorbeeld: woensdag 22/4 of donderdag 23/4

Rondvraag



Volgende Algemene Leden vergadering:

Datum : 22 of 23-04-26

Tijd : 19.30 – 21.30 uur

Waar : N.T.B.