
Verslag Algemene Leden Vergadering bouwvereniging Emma

Locatie : School De Globe, Fortlaan 9, Bussum

Datum : 19-05-2026 , 19.30 uur

Nummer : 25

Aanwezig

Lex Roseboom (voorzitter, verslag)

Johan Blom

Ton Tekstra

Mieke Tekstra

Keetje Teerink

Paul Sibbing

Erma Van Lamoen

Jan Wolf

Paul Van der Horst

Hanneke Nagtegaal

Adriaan van Rossum

Thelma van Rossum-Van Eijden

Ronald Rahusen

Sharon Beutler

Kees van Beek en zoon

Richard Mouw

Floor Mouw-de Jongh

Marcel Kastein

Afwezig:

Frank Keizer

Christien de Groot

Carel Teerink

Marjo Teerink

Bart Stroomberg

Christiane Stroomberg

Patricia Wolf-Moreno

Bijlage bij dit verslag:

Presentatie Marcel Kastein (zie bijlage);

1. Opening

Lex opent de vergadering om 19.30. Door het terugtrekken van Gijs Moerman als lid van de vereniging is door het bestuur de Carroussel in werking gezet. Adriaan en Thelma zijn overgestapt naar appartement 8 en Kees van Beek naar appartement 7. Appartement 12 valt nu vrij, geen van de leden heeft hier voor geopteerd, zodat het zal worden aangeboden aan de leden van de wachtlijst. Het bestuur volgt een zorgvuldige procedure naar nieuwe kandidaat-leden en hoopt dit traject zo spoedig mogelijk te kunnen afronden.

2. Verslag vorige keer (22-04-2026, 24)

Verslag is goedgekeurd

Acties vorig verslag:

ACTIE: Bestuur heeft vraag rond halvering beweegbare ramen ingebracht bij beoordeling kosten/onderhandeling . Vooral architect geeft beoordeling.

ACTIE: het bestuur zoekt uit hoe PV-panelen op te nemen in de verdeling, en past evt. de splitsingsacte of het HHR hierop aan. De PV panelen zijn via de splitsingsakte toegevoegd aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw (art. 11.1 van het modelreglement).

3. Verslag Kascommissie

De kascommissie heeft de financiële administratie van Bouwvereniging Emma over het boekjaar 2024/2025 gecontroleerd en adviseert de penningmeester/bestuur décharge te verlenen. De ledenvergadering gaat hiertoe over.

4. Vaststellen jaarverslag en jaarrekening 2024/2025

Het jaarverslag en de jaarrekening 2024/2025 worden, met waardering voor het werk en applaus, door de ledenvergadering vastgesteld.

5. Voortgang Gemeente

Vergunningen

Op dit moment nog een helderheid. Gemeente is niet transparant en/of benaderbaar voor informatie over verdere voortgang. Rick van Hout, nieuwe projectleider gemeente, weet het feitelijk ook niet. Hoe onbevredigend ook, we zullen nog even moeten wachten voor verdere actie te ondernemen.

6. Kostprijs per appartement, presentatie Marcel Kastein, de Regie

Het proces met de aannemer Van Bakkum verloopt constructief en het is de verwachting dat we tot resultaat komen, deze week.

Het te verwachten bedrag positioneert zich op dit moment rond de €8.450.000,-. In de presentatie van Marcel dit met dit verslag wordt meegezonden, wordt het geheel uitgewerkt in overzichten naar de afzonderlijke appartementen.

Tevens wordt een processchema gepresenteerd met optie A dan wel optie B waarbij vooral het wachten is op de vergunningverlening door de gemeente. Het bestuur verwacht dat de huidige planning niet meer haalbaar zal zijn. Optie B gaat uit van start sloop rond 1 september. De leden worden hierover op de hoogte gehouden.

7. Vaststellen Servicekosten

Vorige vergadering is een presentatie van de servicekosten Spiegelhoek gegeven. Keetje Teerink heeft een brief aan de leden gezonden waarin aandacht wordt gevraagd voor de voorgestelde dotatie onderhoud en de eventuele bijdrage onderhoud door leden aan de Tuin. Het bestuur heeft een inhoudelijke toelichting op de begroting opgesteld ter verdere bespreking.

Ten aanzien van de servicekosten wordt het wettelijk kader benadrukt en ook het risico van onvoldoende reserveren voor groot onderhoud op de langere termijn. Het eerste jaar is nu een

bedrag opgenomen dat iets onder de 0,5% wettelijk kader ligt. De vergadering stemt in met het voorstel voor het reservefonds, zoals door het bestuur is aangeboden.

Ten aanzien van de Tuin komt de wens van diverse leden naar voren om zelf activiteiten te verrichten in de tuin. In het ontwerp is ruimte vrijgemaakt voor een moestuin met kas, waar in eerste instantie ervaring mee zal worden opgedaan door de leden. Het ontwerp van de tuin en de aanleg daarvan wordt begeleid door onze tuinarchitect, waarmee een tuin gerealiseerd moet worden voor het hele project en ook als zodanig **moet** wordt onderhouden. Besloten wordt dat het aantrekken van een hovenier voor het onderhoud van het grote projectdeel van belang is. In bredere zin wordt vastgesteld dat op basis van ervaringen na het eerste jaar na afronding bouw (waren we maar vast zover) de leden verder met elkaar over de tuin in gesprek kunnen over vormgeving, onderhoud en taakverdeling. De Tuincommissie zal bij ontwerp en verdere uitvoering en evaluatie actief meedenken. Het is ook primair aan hen met de architect het verdere ontwerp te doordenken. De begrote post voor tuinonderhoud voor het eerste jaar wordt vastgesteld conform het bestuursvoorstel.

Overwogen wordt dat in dit eerste jaar van de VvE geen reserves zijn opgebouwd, dus dat een tegenvaller gedurende het jaar direct in rekening moet worden gebracht bij de bewoners. Daarop wordt de totale begroting voor het eerste jaar vastgesteld.

8. Goedkeuring raamovereenkomst

De raamovereenkomst is nog niet geheel afgerond beschikbaar, maar wordt rondgestuurd op moment van gereedkoming. De ledenvergadering geeft op basis van het voorliggende stuk het bestuur mandaat om de openstaande punten uit te onderhandelen en na overeenstemming tot ondertekening over te gaan.

9. Aanneemovereenkomst met de individuele leden

Deze is nog niet beschikbaar, maar het betreft een standaard door Woningborg voorgeschreven overeenkomst, dus wij kunnen daarin geen wijzigingen aanbrengen. De overeenkomst wordt zo snel mogelijk na ontvangst van de aannemer rondgestuurd.

10. Principebesluit aankoop grond, splitsing en doorlevering 10 juli a.s.

De ledenvergadering besluit goedkeuring te geven om na ontvangst definitieve vergunning gemeente, tot aankoop en splitsing over te gaan.

11. Makelaarskeuze

Courtagebedragen worden inclusief dan wel exclusief BTW aangeboden. Nienaber 0,6% exclusief BTW, voor iedereen van Spiegelhoek die hier gebruik van maakt. Siewe, 0,95 inclusief BTW bij afname door 6 leden en Your Home 't Gooi (makelaar via All for Finance) 0,55, exclusief BTW.

De leden besluiten zelfstandig een makelaarskeuze te maken. Aandacht wordt gevraagd voor het risico van gelijktijdig alle huizen op de markt brengen. Afgesproken wordt dat leden elkaar via het bestuur zullen informeren.

12. Planning komende maanden

Voorlopig 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.

Prijsovereenkomst met Van Bakkum;	mei
Vergunning afgegeven en ter visie	mei/juni
Tekenen raam overeenkomst met Van Bakkum;	mei/juni
Start Uitvoeringsontwerp	juni
Tekenen koopovereenkomst met bouwvereniging Emma	uiterlijk 10 juli
Tekenen individuele aanneemovereenkomst Van Bakkum	uiterlijk 10 juli
Financiering leden gereed	uiterlijk 10 augustus
Vergunning onherroepelijk	uiterlijk 25 augustus
Grondoverdracht van gemeente, aan vereniging, aan leden	uiterlijk 30 augustus
Inloopmiddag voor start bouw	nog te plannen
Start bouw (is slopen)	1 september
Kopers gespreken met Van Bakkum	jun/okt
UO gereed	sep

13. Beelden Oude Emma School

Afbeelding Koningin Emma gaat naar Villa Emma. Ten aanzien van de muursteen stemt de vergadering in met het voorstel deze in de muur naast de entree, met toelichtende tekst en verwijzing Emma school.

14. Rondvraag

Van de rondvraag wordt verder geen gebruik gemaakt.

15. Sluiting

Lex sluit de vergadering om 21.28 uur.

Volgend overleg (reservering):

Wanneer : afhankelijk van de ontwikkelingen