
Verslag Algemene Leden Vergadering bouwvereniging Emma

Locatie : De Adelaars, Amersfoortsestraatweg 16, Naarden

Datum : 07-07-2026 , 19.30 uur

Nummer : 26

Aanwezig

Frank Keizer (verslag)

Christien de Groot

Lex Roseboom (voorzitter)

Johan Blom

Ton Tekstra

Mieke Tekstra

Keetje Teerink

Bart Stroomberg

Christiane Stroomberg

Paul Sibbing

Erma Van Lamoen

Jan Wolf

Patricia Wolf-Moreno

Paul Van der Horst

Hanneke Nagtegaal

Ronald Rahusen

Sharon Beutler

Kees van Beek en zoon

Richard Mouw

Floor Mouw-de Jongh

Evelyn Jonkers

Gasten

Marcel Kastein (de Regie)

Wilgo van 't Bosch (Van Bakkum)

Christiaan van de Bunt (Van Bakkum)

Alger Wolswinkel (Van Bakkum)

Afwezig:

Carel Teerink

Marjo Teerink

Adriaan van Rossum

Thelma van Rossum-Van Eijden

Bijlage bij dit verslag:

Presentatie Frank

1. Opening

Lex opent de vergadering en heet special ons nieuwe lid Evelyn Jonkers welkom de nieuwe bewoner van appartement 12.

Daarnaast heet Lex de gasten van De Regie en Van Bakkum welkom.

Ook wordt stilgestaan bij het huisnummer besluit van de gemeente: Fortlaan 9, 11, 13, 15.... t/m 39. Iedereen is verheugd over ons nieuwe adres.

2. Verslag vorige keer (19-05-2026, 25)

Verslag is goedgekeurd

Acties vorig verslag:

ACTIE: Bestuur heeft vraag rond halvering beweegbare ramen ingebracht bij beoordeling kosten/onderhandeling. Vooral architect geeft beoordeling. Is uitgevoerd; ramen blijven zoals in het DO6 is opgenomen.

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). Wordt tijdens het opstellen van het Technisch ontwerp verder geoptimaliseerd, het exacte aantal moet nog bepaald worden ook i.r.t. de BENG (energie, hoe meer hoe beter) en de MPG (milieubelasting, hoe meer hoe slechter). Alle appartementen krijgen een voor hen optimaal aantal panelen toebedeeld.

3. Herziene planning

Frank geeft een toelichting op de nieuwe planning, de oplevering verschuift van 21-1-28 naar 14-7-28, dat is in totaal 25 weken (1/2 jaar) later. Dit wordt met name veroorzaakt door de late vergunning verlening (+ 9 weken), het toevoegen van een archeologisch onderzoek (+ 3 weken) en de complexiteit van de bouwkuip met een waterglas injectie om het grondwater buiten te houden (+ 8 weken) en nog enkele activiteiten die langer duren. Na overleg met Van Bakkum is de uitvoeringsplanning nu vastgesteld, onder de voorwaarde dat er geen bezwaren komen en dat er geen archeologische vondsten gedaan worden. Zie verder presentatie.

4. Voortgang formele proces

Marcel geeft een toelichting op het formele koop proces.

- 10-07-26 worden via Marcel de individuele koopovereenkomsten (van de bouw vereniging aan de individuele leden) digitaal ter beschikking gesteld;
- 10-07-26 worden de aanneemovereenkomsten van Van Bakkum met de individuele leden gedeeld;
- Afsproken wordt dat de leden deze beiden overeenkomsten uiterlijk maandag 13-07-26 digitaal zullen tekenen;
- Na ondertekening kan het financieringsproces starten.

Opgemerkt wordt dat de ontbindende voorwaarden als onderdeel van beide overeenkomsten twee criteria kennen: de totale leensom en de maandelijkse lasten. Wanneer deze een bepaalde waarde te boven gaan, kan het lid afzien van de overeenkomst. Op dit moment kennen niet alle leden actief deze bedragen. ACTIE: Ton vraagt All for Finance om de leden en Marcel te informeren over de hoogte van deze bedragen.

Na ondertekening volgt een uitnodiging bij de notaris om je te identificeren en om twee volmachten te tekenen:

1. Voor de overdracht van de grond en het in bezit krijgen van het appartementsrecht
2. Voor het aangaan van de (overbruggings)hypotheek

Het is nu voorzien dat het passeren van de aktes plaatsvindt vrijdag 11 september (NB tijdens de vergadering is maandag 14/7 genoemd maar dat is start bouw). Dit gebeurt allemaal door de notaris die dan door alle partijen gevolmatigd is.

5. Van Bakkum

Woensdag 8/7 zal Van Bakkum iedereen een uitnodiging sturen om lid te worden van het platform “volg je woning”. Met dit platform wordt gecommuniceerd tussen de aannemer en de leden en worden alle afspraken en keuzes vastgelegd.

Wanneer 13/7 alle aanneemovereenkomsten getekend zijn wordt je door Van Bakkum uitgenodigd voor een kopersgesprek.

Tijdens deze gesprekken kun je je persoonlijke keuzes en wensen kenbaar maken. Om dit proces te faciliteren wordt er gebruik gemaakt van een kopersoptielijst, waarin ook duidelijk de kosten per keuze vermeld zijn. Het is niet mogelijk om vooraf een inschatting van te maken omdat dit persoonlijk is, Van Bakkum geeft als richting voor het meerwerk, op basis van eigen keuzen, tussen de € 5.000 en € 50.000. Het bestuur heeft al eerder geadviseerd hier minimaal € 10.000 voor te reserveren.

Ook kun je afspraken maken in de sanitair showroom en daarna bij de tegelshowroom (naam en plaats worden nog bekend gemaakt).

Tijdens deze kopersgesprekken wordt ook gevraagd om al je wensen m.b.t. de elektrische installatie (lichtpunten en stopcontacten) kenbaar te maken.

Uiterlijk in december moet iedereen zijn installatietekening van de keuken ingeleverd hebben bij Van Bakkum.

De uiteindelijke kopersoptielijst wordt door het betreffende lid ondertekend, inclusief de meerkosten en wordt toegevoegd aan de aanneemovereenkomst als meerwerk. Van dit meerwerk betaal je 25% na ondertekening en 75% bij oplevering.

Houd bij je het te financieren bedrag naast de aanneemsom en de kosten die je moet betalen aan de vereniging (de totale koopsom van je appartement) ook rekening met de kosten van het meerwerk dat voortkomt uit je persoonlijke aanpassingen en wensen bij Van Bakkum, de te installeren keuken, de vloerafwerking (vloerbedekking, parket, PVC) en de overige bijkomende kosten (bijv. inbouwkasten, gordijnen etc), deze laatste allemaal zelf te organiseren.

6. Voortgang Uitvoeringsontwerp

Het ontwerpteam is nu onder leiding van Van Bakkum bezig om het Technisch Ontwerp (TO) uit te werken. Op het TO staat alles wat de aannemer nodig heeft om het werk uit te voeren. De planning is nu dat het TO donderdag 1-10-26 gereed is.

7. Rondvraag

Ronald (nr. 13) vraagt of er nog nagedacht is over een 3D presentatie van de appartementen. Frank merkt op dat er per appartement minimaal 2 3D plaatjes beschikbaar zijn. ACTIE Frank, vraagt bij architect offerte op voor 3D visualisatiemodel.

Richard (Nr. 14) merkt op dat zij een goede (en goedkope) binnenhuis architect hebben en stelt voor haar te introduceren bij de andere leden. **BESLUIT:** leden kunnen in de app namen delen van leveranciers e/o adviseurs zodat iedereen daar gebruik van kan maken. Bijvoorbeeld: 4 leden hebben een keuken van De Wilde, Naarden. ([Home - Gebroeders de Wilde](#)).

Actie: de afwezige leden informeren over met name het aanstaande tekenproces: Ton contact Adriaan en Thelma, Keetje doet dat met Carel en Marjo.

8. Sluiting

Lex sluit de vergadering om 21.15 uur.

Volgend overleg (reservering): ergens in de week van 7 september