

Project Landgoed Coudewater Rosmalen - De uythof
Omschrijving Kostenverdeling / stemverhouding mandelig terrein Status CONCEPT
Datum 7-7-2026



Overzicht verdeling beheerkosten & stemverhouding

Onderdeel	BVO	Aantal	Beheerkosten / maand (gemiddeld) incl. BTW	Beheerkosten / jaar totaal	Aantal stemmen
7A	De Uythof	1968	11	69	834
	Kavel 0.01	183	1	71	853
	Kavel 0.02	145	1	56	676
	Kavel 0.03	145	1	56	676
	Kavel 0.04	183	1	71	853
	Kavel 1.05	183	1	71	853
	Kavel 1.06	145	1	56	676
	Kavel 1.07	145	1	56	676
	Kavel 1.08	183	1	71	853
	Kavel 2.09	234	1	91	1091
	Kavel 2.10	188	1	73	876
	Kavel 2.11	234	1	91	1091

Disclaimer / toelichting

De hoogte van de bijdrage (aandeel) is per eigenaar vastgesteld o.b.v. de grootte van de woning (met een maximum van 300 m²). Hiervoor is de bruto vloeroppervlakte (BVO) van de woning leidend, gebaseerd op de verstrekte omgevingsvergunning tijdens de projectfase. Mochten eigenaren in de toekomst hun woning vergroten of verkleinen, dan wordt dit niet gecorrigeerd in hun bijdrage/aandeel. De bestaande panden zijn eveneens in de totale berekening opgenomen, waarvoor de panden zijn ingemeten. Voor de huurwoningen die door de Woningcorporatie in het sociale en middeldure segment worden verhuurd, is een reductie toegepast op de bijdrage.

Bij definitieve realisatie van de woningen wordt het aandeel in de beheerkosten en het aantal stemmen (teller) definitief bepaald. Voor de projectdelen die nog niet definitief zijn is in dit overzicht een aanname gedaan. Bovenstaand overzicht is dan ook nog aan veranderingen onderhevig. Bij iedere fase die gerealiseerd wordt, wordt het overzicht bijgesteld. Het overzicht - en hiermee het totaal aantal BVO's en stemmen (noemer) wordt pas definitief gemaakt na afronding van de gehele ontwikkeling. Hierbij maken wij de kanttekening dat deze berekening is gebaseerd op een totale begroting van 2023. Deze begroting sluit op € 500.000, maar het bestuur van de stichting is bezig om dit jaar een nieuwe begroting op te stellen die naar alle waarschijnlijkheid hoger zal uitkomen dan de huidige begroting.



Begrotingsvoorstel beheerkosten

Onderdeel	Begroot bedrag incl. BTW
A	Verenigingskosten
	Vergaderkosten
	Administratie en beheer
	Bankkosten
	Bestuurskosten
	Overige werkzaamheden
	Huismeester
	Servicedesk
B	Onderhoudskosten
	Wegen
	Groen
	Riool
	Water
	Openbare verlichting
	Reiniging
	Wegmeubilair
	Kunstwerken civiel
C	Vervangingskosten / reserveringen
	Wegen
	Groen
	Riool
	Openbare verlichting
	Wegmeubilair
	Kunstwerken civiel
D	Diverse kosten
	Verzekeringen
	Contract slagboom
	Contract camerasysteem
	Reserveringen 3 gebouwen
	Nutsvoorzieningen elektra
	Nutsvoorzieningen water
	Nutsvoorzieningen telefoon / internet
	Monitoring
	VTA / NTO
Totaal	498.600

Disclaimer / toelichting

De (semi) openbare ruimte op Landgoed Coudewater is mandelig eigendom van alle eigenaren. De eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk het landgoed te beheren conform het Beheerplan, waarvoor iedere eigenaar (naar rato van eigendom) financieel bijdraagt. De bijdrage per eigenaar is opgebouwd uit een gedeelte voor feitelijk beheer en een gedeelte voor toekomstige vervanging.

Bovenstaand begrotingsvoorstel is gebaseerd op het Beheerplan in de uiteindelijke eindsituatie. Hierbij is een inschatting (raming) gemaakt van de te verwachten kosten. Deze kosten kunnen in werkelijkheid (gaan) afwijken.

De transitie van het landgoed vindt gefaseerd plaats. Dit geldt zowel voor de realisatie van de bebouwing als de aanleg van het (semi)openbaar gebied. Na realisatie van de bebouwing wordt de aangrenzende openbare ruimte aangelegd. Voor de periode tot aan dat de eindsituatie gerealiseerd is, gelden afwijkende uitgangspunten. In deze periode zijn nog niet alle woningen gerealiseerd en hoeft nog niet het volledige landgoed - conform het Beheerplan - beheerd te worden, zoals in de eindsituatie het geval is.

Onderstaande uitgangspunten zijn van toepassing voor de tijdelijke situatie:

- Alleen de eigenaren van de woningen die zijn opgeleverd en de bestaande panden betalen mee aan het beheer van de vernieuwde delen van het landgoed. Het beheer van de opgeleverde delen wordt uitgevoerd conform het Beheerplan;
- Het (huidige) beheer van de delen die nog niet zijn opgeleverd komt voor rekening van de VOF. Voor deze delen is het Beheerplan (nog) niet van toepassing;
- De prognose voor oplevering van het eerste gedeelte van het openbaar gebied staat gepland voor Q1-2025. Vanaf dat moment wordt door de betreffende eigenaren bijgedragen voor (alleen) de kosten voor het feitelijk beheer. De eigenaar betaalt 70% van zijn/haar totale bijdrage.
- De prognose voor oplevering van het laatste gedeelte van het openbaar gebied staat gepland voor Q1-2027. Vanaf dat moment wordt door de eigenaren - naast het feitelijk beheer - tevens gereserveerd voor toekomstige vervanging. De eigenaar betaalt 100% van zijn/haar totale bijdrage.