



villaEmma

**Samen bouwen
aan samenwonen**



Financieringsbehoefte

- Totale Financieringsbehoefte
 - Wonen
 - Dagbesteding (kelder)ca. 6 miljoen euro
ca. 5,2 miljoen
ca. 0.8 miljoen
- Leningen
 - 5% - 5 jaar standaard lening,
 - 6% - eeuwigdurende lening met PIK rente,
 - Donaties en subsidiesca. 6 miljoen euro
ca. 3 miljoen
ca. 3 miljoen
ntb
- Herfinanciering 2031
 - Bank Nederlandse Gemeente (BNG)
 - Rabobank
 - Handelsbanken

Visie

- *“Een gezellig, toekomstbestendig thuis waar 18 jongvolwassenen met een verstandelijke beperking veilig, betaalbaar én midden in de buurt zelfstandig kunnen leven en groeien.”*
- Non-profit
- Vastgoed in eigen beheer
- Centraal wonen
- Levensloopbestendig
- Eigen regie
- Open-source aanpak



Doelgroep

- Profiel
 - 22 – 35 jaar
 - verstandelijke beperking
 - WLZ Indicatie (VG3-6)
- Woongroep met een 'huiselijke' sfeer.
- 60 inschrijvingen voor 18 plaatsen
(inschrijvingen gesloten)

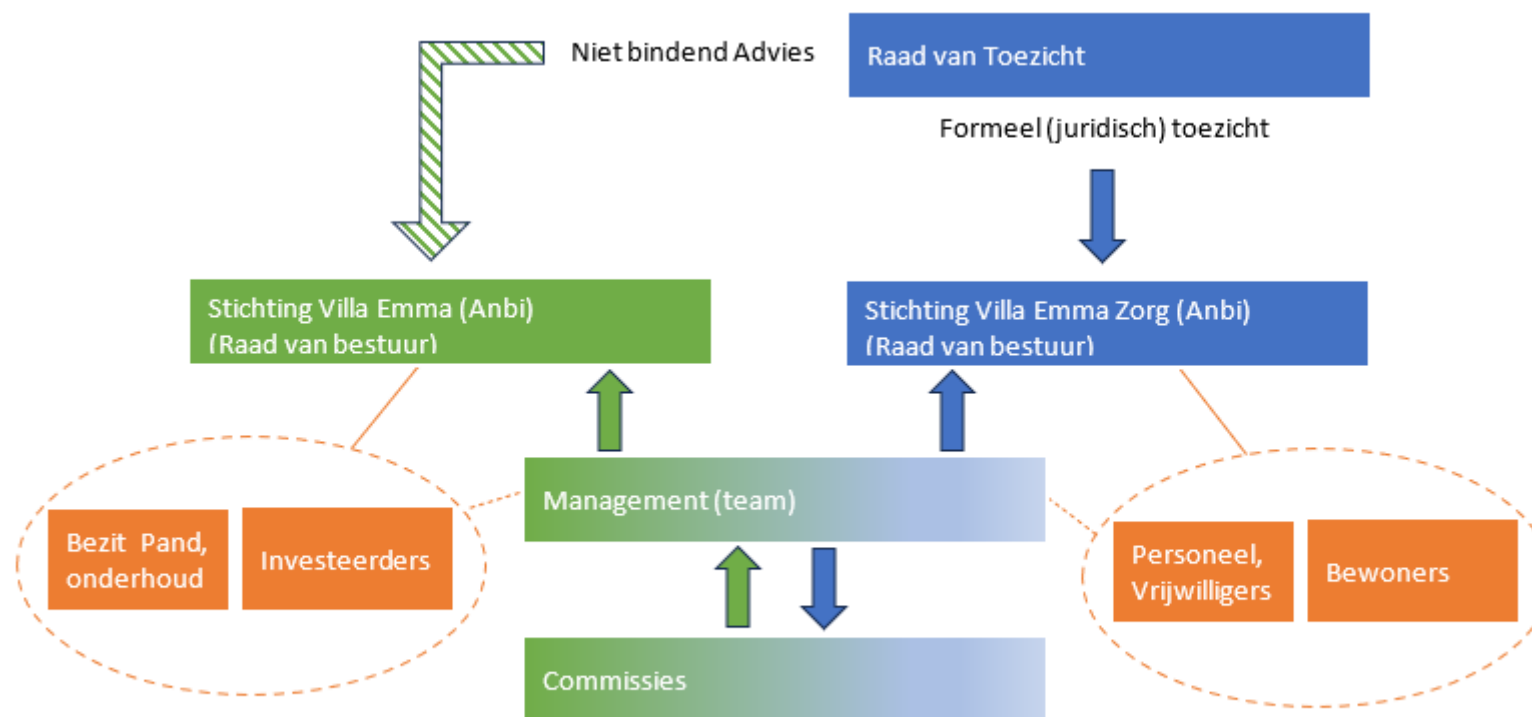


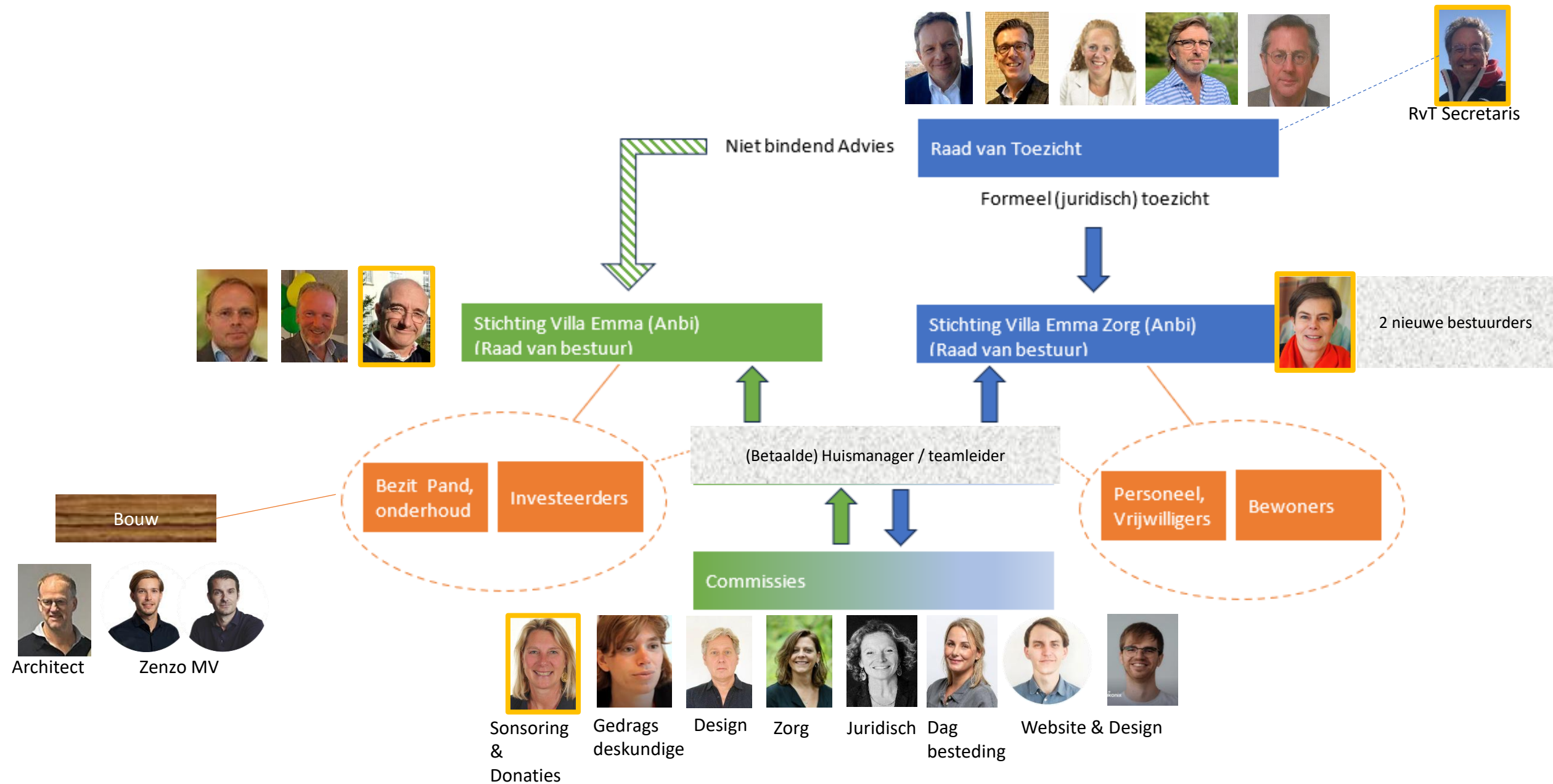
Tijdslijnen

- 2020 Start
- 2021-2023 Zoektocht naar bestaande projecten
- 2024 Q4 Winnen Tender met Zenzo MV
- 2025 Q2 Overeenkomsten en leningen tekenen
- 2025 Q3 Definitieve groep samenstellen
- 2025 Q3 Start aanname zorgpersoneel
- 2026 Q1 Start bouw
- 2027 Q2 Start Villa Emma
- 2031 Herfinanciering BNG



Structuur







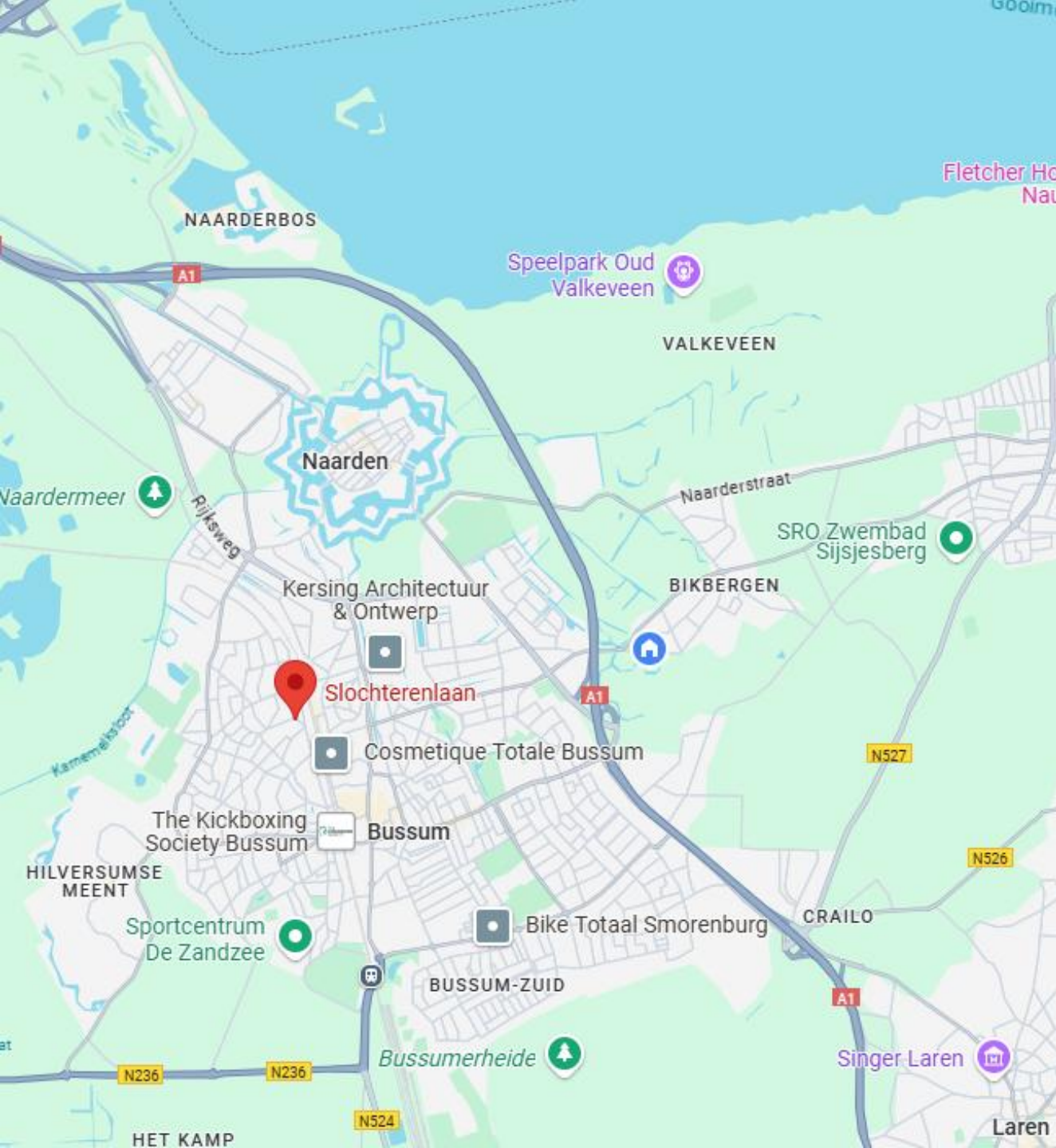
villaEmma

Samen Bouwen

villaEmma

Samen bouwen aan samenwonen

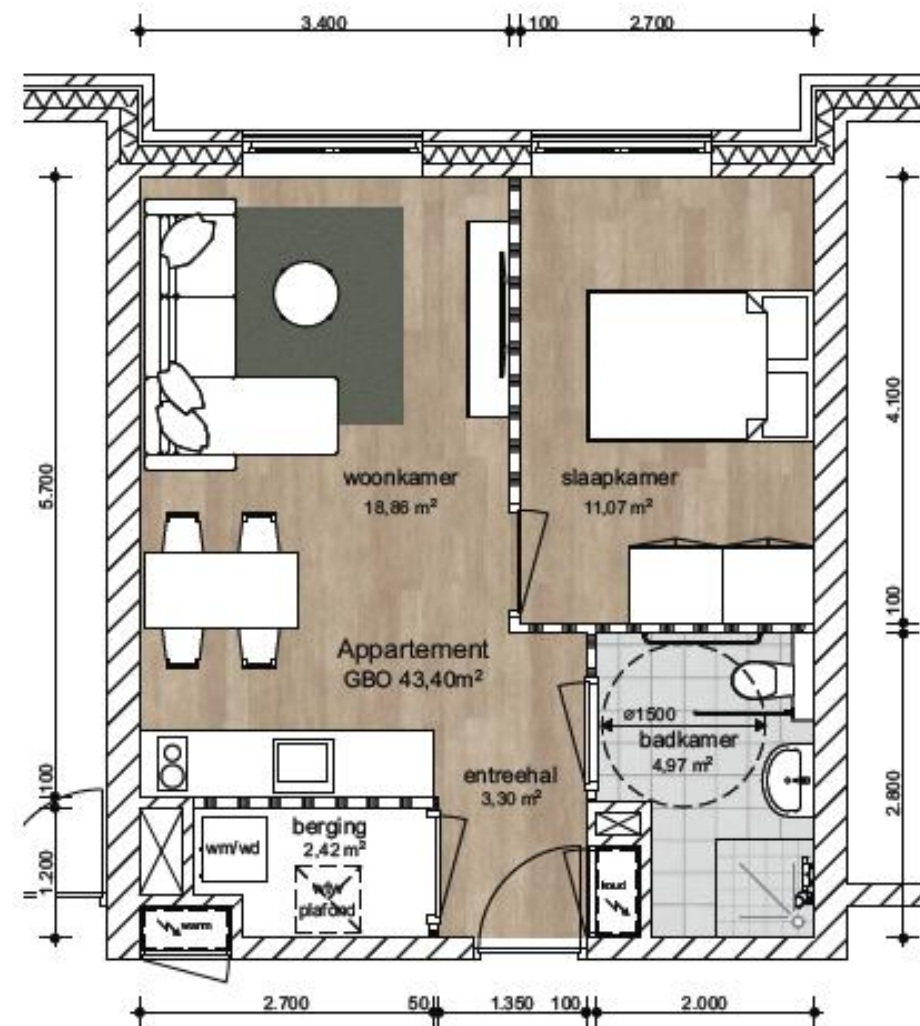
**Samen
bouwen aan
samenwonen,
waar doen we
dat?**



Bouw

- Bouw uitbesteedt aan Zenzo MV – projectontwikkelaar
- Afspraken vastgelegd in
 - LOI - aug2022
 - SOK/TKO - oct2025
- Vaste prijs vanaf definitief ontwerp oct2025

Samen bouwen aan samenwonen

[illegible]

Financiering

- **Totale Financieringsbehoefte**

- Wonen
- Dagbesteding (kelder)

ca. 6 miljoen euro

ca. 5,2 miljoen

ca. 0.8 miljoen

- **Leningen**

- 5% - 5 jaar standaard lening
- 6%+inflatie - eeuwigdurende lening met PIK rente
- Donaties en subsidies

ca. 6 miljoen euro

ca. 3 miljoen

ca. 3 miljoen

ntb

- **Herfinanciering 2031**

- Bank Nederlandse Gemeente (BNG)
- Rabobank
- Handelsbanken

3-6 miljoen euro

Huidige markt in Gooise Meren



Foto's 64 Plattegrond 4

Alle media

Koningslaan 15

1405 GH Bussum Lomanplein

€ 4.495.000 k.k. [Wat worden mijn maandlasten?](#)

602 m² wonen 1.531 m² perceel 6 slaapkamers A energielabel



Kaart



Liesbeth Ament Makelaars



Foto's 40 Plattegrond 6 360° foto's 5 Video

Alle media

Koningslaan 3

1405 GG Bussum Lomanplein

€ 1.195.000 k.k. [Wat worden mijn maandlasten?](#)

155 m² wonen 239 m² perceel 5 slaapkamers D energielabel



Kaart



Visch & van Zeggelaar 't
Gooi

Allemaal rond de 7500 euro/m² => 10-15 miljoen euro waarde voor Villa Emma

Huidige markt in Gooise Meren



Verkocht onder voorbehoud

Graaf Wichmanlaan 13-AA7

1405 GW Bussum Schimmellaan

€ 289.000 k.k. [Wat worden mijn maandlasten?](#)

45 m² wonen 1 slaapkamer F energielabel

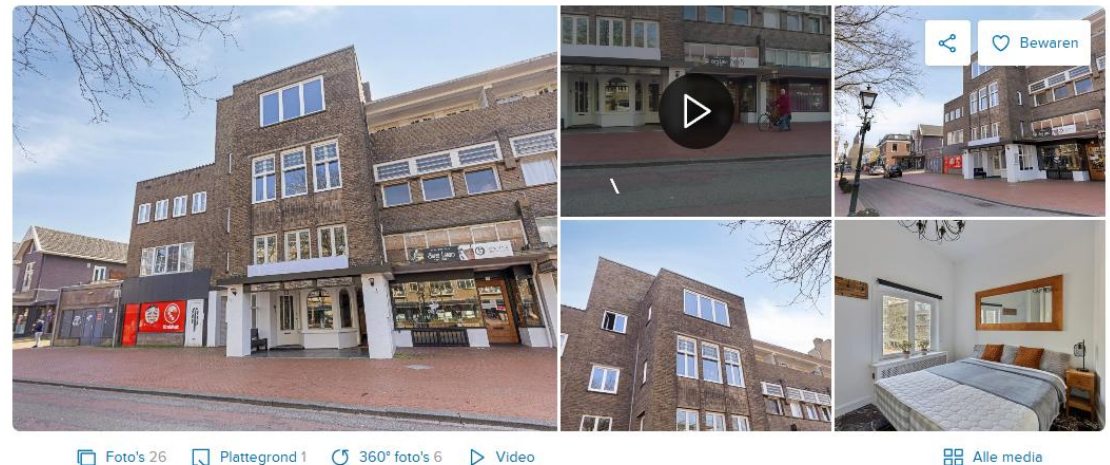


Kaart



Liesbeth Ament Makelaars

[Toon telefoonnummer](#)



Julianaplein 13-A

1404 DL Bussum Brinklaan

€ 275.000 k.k. [Wat worden mijn maandlasten?](#)

41 m² wonen 1 slaapkamer F energielabel



Kaart

Mijnhuisverkoopikzelf.nl

[Toon telefoonnummer](#)

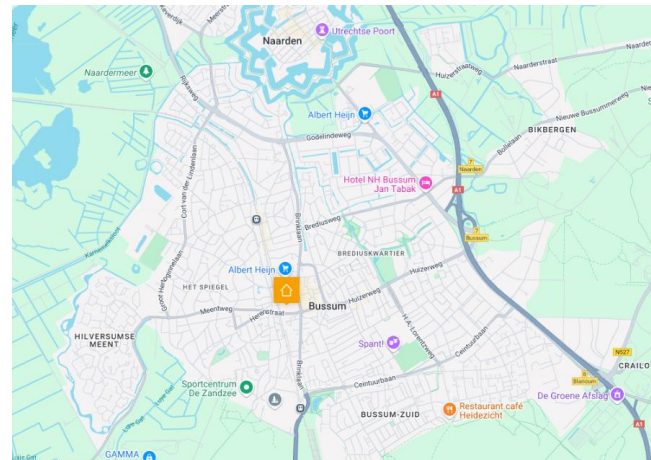
Bestaande appartementen gaan voor 6750 euro /m² => 8.5-13.5 miljoen

Huidige markt in Gooise Meren

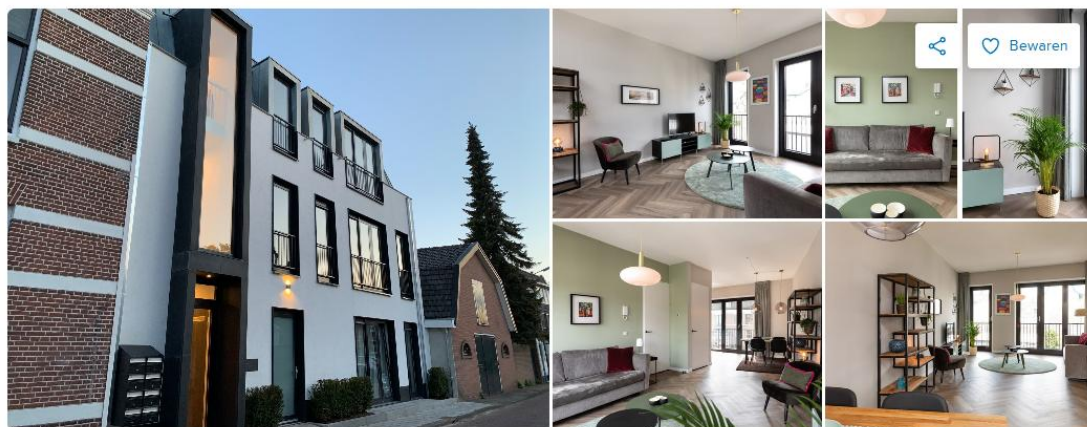
Kloostertuin

- € 405.000 v.o.n.
- 55 m²
- 1 slaapkamer

Iets grotere appartementen maar slechtere locatie. Omgerekend zou Villa Emma dan tussen **8 - 9 miljoen** waard zijn bij vrije verkoop. **LTV=70%**



Huidige markt in Gooise Meren



Foto's 25

Alle media

Nieuw

Meentweg 11-A6

1406 KB Bussum [Spiegelzicht](#)

€ 1.950 /mnd

61 m² wonen 1 slaapkamer A energielabel



Kaart

NEWCURB Makelaars

Toon telefoonnummer



Foto's 24

Alle media

Nieuw

Veerplein 170

1404 DC Bussum [Raadhuisplein](#)

€ 2.250 /mnd

89 m² wonen 3 slaapkamers A energielabel



Kaart

Huizenbalie.nl

Toon telefoonnummer

Exploitatie

#	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Jaar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Huurinkomen	-	-	318,000	324,360	330,848	337,464	344,214	351,098	358,120	365,282	372,588
Servicekosten niet energie	-	-	16,200	16,524	16,854	17,192	17,535	17,886	18,244	18,609	18,981
Dagbesteding	-	-	50,000	51,000	52,020	53,060	54,122	55,204	56,308	57,434	58,583
Subsidies	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Donaties	10,000	35,000									
Totaal inkomen	10,000	35,000	384,200	391,884	399,722	407,716	415,871	424,188	432,672	441,325	450,152
Rente1	-	-	200,000	198,290	196,150	193,642	190,993	187,964	184,533	180,673	176,359
Rente2	-	-	90,000	90,000	91,800	93,636	95,509	97,419	99,367	101,355	103,382
Rente3		25,000	-								
Onderhoud	-	-	20,000	20,000	20,000	25,000	25,500	26,010	26,530	27,061	27,602
Algemene kosten	10,000	10,000	40,000	40,800	41,616	42,448	43,297	44,163	45,046	45,947	46,866
Totale kosten	10,000	35,000	350,000	349,090	349,566	354,727	355,299	355,557	355,477	355,036	354,209
Vrije kasstroom/Aflossing	-	-	34,200	42,794	50,156	52,990	60,572	68,632	77,195	86,289	95,943
Restschuld1	-	-	3,965,800	3,923,005	3,872,850	3,819,860	3,759,288	3,690,656	3,613,461	3,527,172	3,431,229
Restschuld2	-	-	1,500,000	1,530,000	1,560,600	1,591,812	1,623,648	1,656,121	1,689,244	1,723,029	1,757,489
Restschuld3	-	250,000									
Reserve	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waarde pand	-	-	6,000,000	6,402,000	6,830,934	7,288,607	7,776,943	8,297,998	8,853,964	9,447,180	10,080,141

Risico's

- Grootste financiële dreiging kort termijn
 - Financiering
 - Buitengewone bouwkosten inflatie
 - Vertraging vergunning
 - Normverzwaring (MPG/BENG)
- Grootste operationele dreiging lange termijn
 - Leegstand
 - Structureel onderhoud
 - Beschikbaarheid van deskundig beheer
- Comfortabel vangnet
 - Enzo draagt ontwikkelrisico tot turnkey; daarna vangen garanties, onderhoudsreserve en verzekeringen het gros af



villaEmma
Samen bouwen aan samenwonen

Samenwonen

Visie

- Huiselijke veiligheid
- Zelfregie & ontwikkeling
- 24/7 professioneel team
- *Villa Emma Zorg combineert een kleinschalige woonvorm met professionele, 24-uurs begeleiding en nadruk op samen, participatie, talent en verbinding met de buurt. Bewoners hebben hun eigen plek, maar maken deel uit van een netwerk met medewerkers, ouders, vrijwilligers en burens.*

Inrichting

- 1 fte Huismanager / teamleider
 - 1 fte Gedragsdeskundige
 - 10 fte Zorgmedewerkers
 - 5 fte Dagbestedingscoaches
-
- 20 vrijwilligers

Financiering

		2025
Inkomsten	Wajong uitkering	1643.81
	Huurtoeslag	490.00
	Vakantietoeslag (mei)	131.44
	Zorgtoeslag	131.00
	Overige	
	Totaal inkomsten	2396.25
Uitgaven	Huur	900.00
	Servicekosten	150.00
	Verzekeringen (inboedel/WA/begraaf)	20.00
	Zorgverzekering	150.00
	Eigen risico zorgverzekering	33.33
	Vervoerskosten (privé)	40.00
	Inrichtingskosten (afschrijving)	40.00
	Sporten	30.00
	Waterschaps-/verontreinigingsheffing	10.00
	Gemeentelijke belastingen (kijtschelding mogelijk)	25.00
	Ontbijt lunch diner +/- € 10 per dag	300.00
	Eten eigen voorraad	50.00
	Overig boodschappen	50.00
	Kleedgeld	50.00
	Telefoonkosten (eigen telefoon)	25.00
	Overig vast (internet etc) aan huis	25.00
	Uitjes en cadeautjes	30.00
	Vakanties	100.00
	Overig/ Sparen	367.92
	Totaal uitgaven	2396.25

Huur is gemaximaliseerd op sociale huurgrens. Maar aangezien we pas een huur kunnen bepalen zodra alle kosten helder zijn, kan het lager uitvallen. Maar we laten het hier conservatief zien zodat duidelijk is dat het budget haalbaar is. Zelfs bij het maximale van sociale huur.

Financiering

Bewoners	kleinschalig wonen				Begeleiding groep (dagbesteding + vervoer)		begeleiding groep		Bespreken	begeleiding	begeleiding	begeleiding						
	18 (3-26)	Totaal PGB		Totaal zorg	Totaal zorg	groep	individueel in groep	individueel in appartement		individueel uur/wk								
vg3	1	€	5,668	€	61,367	€	25,000	€	36,367	€	30,000	1000	€	367	€	5,000		3
vg4	12	€	5,668	€	67,355	€	25,000	€	42,355	€	30,000	1000	€	3,000	€	8,355		6
vg5	2	€	5,668	€	85,895	€	25,000	€	60,895	€	30,000	1000	€	10,000	€	19,895		13
vg6 (gedrag)	2	€	5,668	€	80,778	€	25,000	€	55,778	€	30,000	1000	€	16,500	€	8,278		6
vg7 (gedrag)	1	€	5,668	€	107,230	€	25,000	€	82,230	€	30,000	1000	€	43,000	€	8,230		5

Financiering

ma	di	wo	do	vr	za	zo			doordeweeks		weekend
1	1	1	1	1	1	1	00:00	01:00	slapen	slapen	
1	1	1	1	1	1	1	01:00	02:00	slapen	slapen	
1	1	1	1	1	1	1	02:00	03:00	slapen	slapen	
1	1	1	1	1	1	1	03:00	04:00	slapen	slapen	
1	1	1	1	1	1	1	04:00	05:00	slapen	slapen	
1	1	1	1	1	1	1	05:00	06:00	slapen	slapen	
1	1	1	1	1	1	1	06:00	07:00	slapen	slapen	
3	3	3	3	3	1	1	07:00	08:00	helpen bij opstaan	slapen	
3	3	3	3	3	3	3	08:00	09:00	helpen bij ontbijt	helpen bij opstaan	
2	2	2	2	2	3	3	09:00	10:00	helpen met weggaan	helpen bij ontbijt	
1	1	1	1	1	3	3	10:00	11:00	manager	dagprogramma	
1	1	1	1	1	2	2	11:00	12:00	manager	dagprogramma	
1	1	1	1	1	2	2	12:00	13:00	manager	dagprogramma	
1	1	1	1	1	2	2	13:00	14:00	manager	dagprogramma	
1	1	1	1	1	2	2	14:00	15:00	manager	dagprogramma	
2	2	2	2	2	3	3	15:00	16:00	ontvangen	dagprogramma	
3	3	3	3	3	3	3	16:00	17:00	avondeten	avondeten	
3	3	3	3	3	3	3	17:00	18:00	avondeten	avondeten	
3	3	3	3	3	3	3	18:00	19:00	avondeten	avondeten	
2	2	2	2	2	2	2	19:00	20:00	avondprogramma	avondprogramma	
2	2	2	2	2	2	2	20:00	21:00	avondprogramma	avondprogramma	
2	2	2	2	2	2	2	21:00	22:00	avondprogramma	avondprogramma	
1	1	1	1	2	2	1	22:00	23:00	slapen	avondprogramma	
1	1	1	1	1	1	1	23:00	00:00	slapen	slapen	

ma-vr 09:00-17:00 manager

rood=aan het werk

287 uren aan medewerkers
14924 op jaarbasis

Gemiddeld salaris zorgmedewerker	€ 80,000
Uren zorgmedewerker netto voor bewoner	1,492

Zorg	uren
uren inkoop zorgmedewerkers	14,924
FTE inkoop zorgmedewerkers	10.01
Inkoop zorgmedewerkers	€ 800,429
Inkoop zorgmanager EXTRA SCHAAL	€ 15,000
Kosten uren inkoop	€ 815,429
Totaal budget zorg	€ 860,203
Dekking	105%

Risico's

- Leegstand (deels) afgewenteld op Stichting Villa Emma
- Tekort aan goede medewerkers
- Verandering wetgeving PGB, Wajong en huursubsidie
- Kwaliteit van zorg
- Samenstelling bewoners
- Juridische geschillen met bewoners (ouders)



villaEmma

**Samen bouwen
aan samenwonen**

Financiering

- Totale Financieringsbehoefte
 - Wonen
 - Dagbesteding (kelder)
- Leningen
 - 5% - 5 jaar standaard lening,
 - 6% - eeuwigdurende lening met PIK rente,
 - Donaties en subsidies
- Herfinanciering 2031
 - Bank Nederlandse Gemeente (BNG)
 - Rabobank

ca. 6 miljoen euro
ca. 5,2 miljoen
ca. 0.8 miljoen

ca. 6 miljoen euro
ca. 3 miljoen
ca. 3 miljoen
ntb

An architectural rendering of a modern residential building named Villa Emma. The building is a three-story structure made of red brick with a dark grey gabled roof. It features large windows, some with white frames, and sections of the facade are covered in green ivy. A small balcony with a glass railing is visible on the second floor. The building is surrounded by lush green trees and a well-maintained garden with various shrubs and flowers. In the foreground, a paved path leads towards the building, and several people are depicted: a man walking a dog, a woman pushing a stroller, and two children playing. A dark car is parked on the right side of the path. The sky is blue with a few white clouds and a single bird in flight.

villaEmma

Samen
bouwen
aan
samenwonen



Zuidgevel



Oostgevel



Noordgevel



Westgevel