

Verslag Villa Emma

Locatie : Koningin Emma school, Naarden

Datum : 31-01-25, 09.30 uur

Nummer : 12

Aanwezig

Johan Blom

Christien de Groot

Paul Hermans

Frank Keizer (verslag)

Lex Roseboom (voorzitter)

Carel Teerink

Marjo Teerink

Keetje Teerink

Ton Tekstra

Mieke Tekstra

Katelijne Verweij

1. Opening

Lex opent de vergadering en heet de gasten, Wouter, George en Roy welkom.

Presentatie Architecten

Presentatie van model 8, inclusief maquette.

Presentatie wordt nagestuurd.

ACTIE: iedereen wordt gevraagd om voor 05-02-25 eventuele op- of aanmerkingen te sturen aan Frank.

De gedachte is dat na het indienen van het schetsontwerp, dat erop gericht is om de tender te winnen, we bij de doorontwikkeling naar voorlopig en definitief ontwerp meer op onze eigen wensen kunnen doorvoeren, voor zover dit technisch/financieel mogelijk is en de gemeente mee gaat in onze voorstellen.

Bij het tuinontwerp:

We kiezen voor een grote collectieve tuin (is ook vanuit de tender feitelijk de enige mogelijkheid) die op een verfijnde natuur intensieve wijze ingevuld gaat worden, waarbij we in ruime mate voldoen aan de eis om het regenwater op eigen terrein te bergen en te infiltreren dan wel te hergebruiken, dit houdt in een vijver, met infiltratiebekkens.

2. Verslag vorige keer (03-01-25, nr. 12)

Was bij Christien en Frank thuis, niet in de school.

Verder geen op- en aanmerkingen.

Actielijst vorig verslag (03-25):

1. ACTIE Bestuur en Paul: tijdsafhankelijkheid vergoeding bezien, nog een keer naar kijken. Voor 27 april.
2. ACTIE Frank: SharePoint verder uitzoeken, gedaan maar nog niet afgerond
3. ACTIE: Frank zoekt vervuiling W/K bronnen uit, e.e.a. i relatie tot te kiezen klimaat systeem.

4. ACTIE Frank: navraag bij de gemeente naar leiding over terrein. Gedaan: is fout op tekening
5. ACTIE: Frank checkt wat de leeftijd voor senior is volgens de gemeente. Gedaan: is 55+
6. ACTIE: Frank vraagt na wat de mogelijke kosten nog zijn na oplevering door de aannemer. Gedaan:
Appartement wordt opgeleverd met gestucte en/of houten wanden. Met badkamer(s) en WC's (Villeroy en Boch) en "mooie" tegels. Zonder keuken.
Houdt rekening met € 50 - €100/m2 vloerafwerking en € 20 tot € 50K voor de keuken, e.e.a. afhankelijk van je eigen wensen. Stoffering geheel ter eigen invulling.
7. ACTIE Frank zoekt dit uit in de 1ste vragenronde wat nu de footprint van het gebouw mag zijn: vooralsnog niet, er staat letterlijk: 950m2. We gaan nu uit van 950m2.
8. Actie Frank aan gemeente vragen wat er met de plaquette moet gebeuren: onze naam is reeds weg en de plaquette was beloofd aan de Koningin Emma school. Gedaan: mag ook naar de school of naar Villa Emma.
9. ACTIE Frank, reserve leden ook op het overzicht zetten.
10. ACTIE Allen, vooral door gaan met het lokaliseren, interesseren en enthousiasmeren van potentiële leden; gedaan blijft aandachtspunt.
11. Paul: 10.4 de Vennootschapsbelasting moet aangevraagd worden. ACTIE Paul neemt dit op met Ton.
12. Aanvullingen op stuk van De Regie m.b.t. missie, visie en doelstellingen zal door het bestuur worden uitgewerkt en verder worden opgepakt. ACTIE: bestuur.
13. ACTIE Iedereen voor volgende keer een naam inbrengen bij voorkeur met een motivatie. Gedaan.
14. ACTIE: Iedereen wordt gevraagd om in algemene termen (dus niet op individueel appartement niveau) op- en aanmerkingen aan te leveren aan Frank, zodat dit bij de start van het ontwerp (ma. 6/1) mee genomen kan worden. Gedaan
15. ACTIE Frank; mogelijke draaiing van het gebouw bespreken met architect. Gedaan: huidige ligging is stedenbouwkundig optimaal en voor ligging op de zon is draaiing voor sommige een verbetering, voor andere een verslechtering; conclusie het gebouw wordt niet gedraaid.

3. PvA Voorbereiding en Realisatie

Iedereen moet het ermee eens zijn. Mocht je nog wijzigingen willen voorstellen graag voor 7-2-25, ACTIE Iedereen. Er wordt nog een "redacteuren" ronde gedaan (gebruik Nederlandse taal). Volgende vergadering wordt de definitieve versie gepresenteerd.

4. PvA Doorstroming

ACTIE: Iedereen wordt gevraagd om een foto te maken van zijn eigen huis te maken en te sturen aan Frank.

5. Grondprijs

Er is een aantal procesrisico's naar voren gekomen;

- Aanvragen natuurwetvergunning, i.v.m. stikstof uitspraak RvS 18-12-24.
- Aansluiting van Liander, we moeten zelf een transformator huisje op ons eigen terrein plaatsen voor 16 x 3x25A (3 fase) aansluiting.

Naar inschatting van Frank zou dit een extra aanslag op het budget kunnen zijn van € 50K en een eventuele vertraging van mogelijk 1 jaar. LET OP: dit hoeft niet zo te zijn, het zou kunnen gebeuren.

Alles afwegende bevestigen wij nog steeds een bieding van € 2,2 mio.

6. Nieuwe naam

Er zijn twee namen die nu naar voren komen:

Spieg(h)el hoe(c)k of Emma hoe(c)k.

Na een eerste ronde blijkt de eerste naam de voorkeur te hebben. Katelijne brengt naar voren dat de plek wel erg verbonden is met de oude Emma school, daarnaast wordt gesteld dat de naam Emma ook reeds veel gebruikt wordt in de buurt.

Na enige discussie wordt uiteindelijk met 4 tegen 2 gekozen voor Spieg(h)el hoe(c)k. Spieg(h)el met een H als verwijzing naar de historie en Hoek als meer moderne invulling.

7. Budget aanbesteding

De stand van zaken nu is:

Bij verlies houden we € 34,58 over per lid, bij winst wordt iedereen verzocht om twee weken na 18 april nog een keer € 3.750,00 over te maken.

8. Rondvraag

Ton: We moeten ons voorbereiden op kosten vanaf de gunning, zonder dat we zeker weten welk appartement we gekozen hebben. De architect zal een initiële opdracht moeten hebben, en een aantal adviseurs (brandveiligheid, bouwfysica en installaties) moeten hun advies op het schetsontwerp maken.

Wouter geeft aan, snel na de gunning met de woningvoorkeur te willen starten van de zes initiatiefliden om wensen van de individuele leden indien mogelijk door te voeren. Er komt een planning. ACTIE: Bestuur.

Frank: Planning van het gehele project gaat schuiven waar er eerst stond dat er eind 2027 opgeleverd werd, dat nu waarschijnlijk Q1 2028 wordt. Volgende vergadering zal dit duidelijk zijn.

Christien vraagt of er nog een overleg ingepland moet worden: na een inventarisatie blijkt dat dit weinig zinvol is, dus nee.

Paul:

- Mag ik een bijgewerkte ledenlijst ontvangen, antw. Ja ACTIE Ton, stuurt ledenlijst rond aan alle leden.
- Is er al Vennootschapsbelasting aangevraagd, antw. Nog niet, ACTIE Ton en Paul.
- Kan de kostprijs worden opgegeven, Ja zie punt 2.6 vorige vergadering (zie hier boven).
- Hoe gaat de verdeling van de voorbereidingskosten, er wordt nu gesproken over € 70K.
Antw: in totaal is er € 700K nodig tot de grondoverdracht. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat we dat met 10 leden (4 meer dan nu) gaan dragen, dus € 70K per lid, verspreid over de periode mei 2025 tot juni 2026. Wanneer we echter met meer leden zijn wordt het bedrag ook door meer leden gedragen en neemt dan dus ook navenant af. In het meest gunstigste geval is het € 700K / 16 = € 43.750,00 / lid. Dit bedrag wordt in verschillende termijnen gevraagd, e.e.a. afhankelijk van de cash-flow behoefte van de vereniging.

9. Sluiting

Lex sluit de vergadering om 12.45 uur

Belangrijke datums:

05-02-25: aanleveren op- en aanmerkingen op de rond te sturen presentatie van Wouter aan Frank.

06-02-25: overleg aanbestedingsteam.

07-02-25: design freeze, er worden geen wijzigingen meer doorgevoerd.

25-02-25: presentatie alle in te sturen stukken aan leden bouwvereniging.

28-02-25: alle stukken indienings-gereed en uploaden stukken naar de gemeente.

03-03-25: dead line gemeente voor indienen stukken.

n.t.b. : presentatie van aanbestedingsstukken aan alle wachtlijstleden.

28-03-25: verzenden voorlopige gunning.

18-04-25: verzenden definitieve gunning.

Volgend overleg:

25-02-25 15.00 – 18.00 uur: bespreking stukken voordat deze ingediend worden.