



Algemene ledenvergadering

NOMEA

10 oktober 2025

Agenda

1. Opening, nieuwe leden & introducees
2. Mededelingen
3. Verslag vorige vergadering
4. Actuele ontwikkelingen
5. Ontwerp van het Nomea gebouw
6. Plan van aanpak
7. Begroting 2026 en stemming
8. Rondvraag en wvttk
9. Borrel & hapje



4. Actuele ontwikkelingen

Div gesprekken met investeerders, ontwikkelaars en adviseur Karel Sant.

Dit heeft geleid tot punten 5, 6 7 van de agenda van vandaag.



5. Het ontwerp van het NOMEA gebouw

In de gesprekken die het bestuur voert met derden, komt steeds de vraag terug: Wat willen jullie eigenlijk?

We hebben dus een concept ontwerp nodig waaruit blijkt wat we willen:

Hoe groot,
Hoe luxe, etc.

Dan kunnen we ook berekenen hoeveel m², ongeveer nodig is, hoeveel euro's investering en wat dan de huurprijs wordt.

Daarvoor hebben we jullie input nodig.
Op basis daarvan maken we een concept ontwerp met 2 formaten appartementen.



Een voorbeeld op basis van gemiddelden
en afhankelijk van locatie en afwerking

Uitgangspunten

- **25** appartementen van **85 M²**
- Bouwkosten **€ 5.500** per M² (gemiddeld in Den Haag)
- Kosten buitenruimte **€ 800** per M² (parkeerterrein en tuin)
- Rendement **3,5%** per jaar voor investeerder (= totale kale huur)
- Gemeenschappelijke ruimtes:
 - Binnen: **200 M²** (Incl. hallen/liften)
 - Buiten: **670 M²** (Fietsenstalling/Parkeerterrein/Tuin)

Schatting huurkosten in dit voorbeeld

Appartement (kaal) € 1364,-

Gemeens. ruimte 'binnen' € 128,-

Gemeens. ruimte 'buiten' € 63,-

Totaal € 1555,-

Servicekosten +/- € 100 - € 150 per appartement



5. vervolg: Het ontwerp van het NOMEA gebouw

Om ons “ontwerp” af te stemmen verzamelen we hierna jullie input met behulp van Mentimeter.

Willen jullie per huishouden inloggen met één mobiele telefoon?

Ga op internet naar menti.com





En nu: puzzelen! (1)

Jullie hebben veel waardevolle antwoorden gegeven maar nu even aan de slag:

in vraag 7 koos je voor een bepaalde hoeveelheid M^2 totaal, maar past alles er wel in wat je er in wilt zetten?

Samenvattend:

- Pak van tafel A het aantal M^2 per ruimte
- en van tafel B wat je er allemaal in wilt zetten.
- Per ruimte is aangegeven wat dat voor de huurprijs per maand betekent op basis van de eerder gegeven uitgangspunten. Je ziet dus direct wat de impact is;
- Let op de toelichting op de volgende sheets.



En nu: puzzelen! (2)

Welke afmetingen?

Er zijn 4 formaten Huiskamer + Keuken beschikbaar (code KK),
idem 4 voor slaapkamer 1 (SK1),
2 voor werk/slaapkamer 2 (SK2),
4 voor de badkamer (BK)
en 3 voor het terras.

De hal, technische ruimte, toilet is voor een ieder gelijk (15 M²).

Kies wat je denkt nodig te hebben... en let op: kamers hebben vaak ook deuren en ramen, de deuren hebben we er alvast ingetekend (zwarte streep van 1,8 cm), zodat je daar straks met de meubels rekening mee kan houden. Ramen zijn er ook, maar die zijn niet ingetekend, houd er wél zelf rekening mee dat die er zijn, hoeveel en waar is lastig inschatten.

Formaat ruimtes	KK in M	SK1	SK2	BK	Terras	Alg
S (mall)	3,35*8,1	3*2,7	0	2,2*x2,4	0	5*3
M (edium)	3,5*9,1	3,2*3	0	3,3*2,4	3*2	5*3
L (arge)	4,1*11	3,5*3	2,5*2	3*2,8	4*2,1	5*3
XL (arge)	4,8*10	4*3,5	3,5*2,50	3,2*3	4,1*2,4	5*3

Je kiest elke ruimte zoals jij wilt, alle combinaties (768!) zijn mogelijk. HET IS WAT JIJ GRAAG WILT!!!



En nu: puzzelen! (3)

De meubels!

Om te kijken of je meubels in de ruimtes passen, pak je uit de verschillende bakken met de juiste kleur de meubels om globaal in te schatten of je alles wel kwijt kan...

Alleen de meest noodzakelijke meubels zijn per kamer/kleur beschikbaar in verschillende afmetingen. Kies wat je nodig hebt en plaats die in je ruimte, houdt er een beetje rekening mee dat er stoelen om een eettafel staan (niet meegeleverd) en dat daar waar je ramen bedenkt kan natuurlijk geen kast staan...

LET OP: in elke ruimte staan wel kasten, die zijn altijd geel. (ongeacht of het een vitrinekast, keukenkast of kledingkast is)

Huiskamer (groen):
bankstel – luie stoel – salontafel – eettafel

Slaapkamer 1 en/of 2 (oranje):
bed – bureau -

Badkamer(rose):
inloopdouche – wastafel - ligbad

Keuken (grijs):
(wijn)koelkast – vaatwasser – gasfornuis - oven – kookeiland

Puzzelen maar!
Past het niet? Dan neem je genoeg met andere meubels of je schakelt over naar meer M²...

Terras: hiervoor zijn geen meubelen beschikbaar.

Voor de algemene ruimte (hal, technische ruimte) kan je alleen eventueel de gele kasten plaatsen.

Zodra je er uit bent, geef even een seintje want we willen even vastleggen waar onze leden op uitkomen...

Wie wil het aantal vierkante meters wijzigen?



6. Plan van aanpak

Naar aanleiding van gesprekken met investeerders, ontwikkelaars en onze adviseur Karel Sant hebben we een plan van aanpak gemaakt waarin we de stappen en de tijdslijnen hebben gezet om te komen tot de realisatie van het NOMEA huis.

Belangrijkste advies:

- Bepaal als vereniging hoe het NOMEA huis eruit moet zien. Wat is noodzakelijk, wat is een wens en wat is 'leuk om te hebben';
- Achterhaal hoeveel leden daadwerkelijk de stap naar wonen in het NOMEA huis willen zetten;
- Maak, op basis van bovenstaande gegevens, concreet wat de vereniging wil > tekeningen maken, constructie kiezen, regie van de (ver)bouw bepalen



Activiteit	2025			2026		
Designsessies met leden	Aug – Okt 2025					
Vorbereiding subsidieaanvraag gemeente Den Haag	Aug – Okt 2025					
Concept en teaserproject uitwerken		Okt - Nov 2025				
Subsidieaanvraag indienen (in overleg met gemeente)			Nov- Dec 2025			
Minimaal 40 betalende leden			Nov- Dec 2025			
Concrete gesprekken met investeerders en gemeente				Jan – Mrt 2026		
Zicht op haalbare locatie(s)				Jan – Mrt 2026		
Start planuitwerking op basis van subsidie				Jan – Mrt 2026		
Start samenwerking met architect / begeleiding (indien subsidie toegekend)				Jan – Mrt 2026		
Intentieovereenkomst met financier en exploitant					Apr – Jun 2026	
Derde ledenbijeenkomst met updates en commitmentronde					Apr – Jun 2026	
Aanpassing plan o.b.v. locatie					Apr – Jun 2026	
Concrete vervolgesprekken investeerders					Apr – Jun 2026	
Minimaal 60 betalende leden (contributie naar €500 p/j)					Apr – Jun 2026	
Voorwaarden en (voorlopige) overeenkomsten afronden						Jul – Aug 2026
Concrete vervolgstappen richting realisatie						Jul – Aug 2026

Begroting Nomea 2025

Inkomsten				1-okt-25	2025	2025
Inkomstenpost naam	Subpost naam	Subpost bedrag	Totaal	Ontvangen	nog verwacht	reultaat
Contributie, 20 leden á 50,-		€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 900,00	€ -	€ -100,00
Subsidies		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige inkomsten		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal Inkomsten		€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 900,00	€ -	€ -100,00
Uitgaven				1-okt-25	2025	2025
Kostenpost naam	Subpost naam/omschrijving	Subpost bedrag	Totaal	uitgegeven	nog verwacht	resultaat
Aflossen lening bestuursleden		€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00	€ -	€ -
Activiteitskosten	Activiteiten tijdens ALV	€ 100,00	€ 100,00	€ 122,39	€ -	€ 22,39
Vergaderingen		€ 300,00	€ 300,00			€ -
	Huur	€ 100,00		€ 50,00	€ 50,00	€ -
	Consumpties en hapjes	€ 200,00		€ 88,20	€ 95,00	€ -16,80
Administratiekosten/ICT		€ 80,00	€ 80,00			€ -
	Strato site (nu 1,- vanaf juni 8,-/mnd)	€ 61,00		€ 60,00		€ -1,00
	Cloudopslag (Hidrive) 2025	€ 19,00		€ -	€ 19,00	€ -
Bankkosten		€ 170,00	€ 170,00	€ 128,79	€ 43,00	€ 1,79
Onvoorziene kosten *	Verzekering	€ -	€ -	€ -	€ 328,30	€ 328,30
	Flyer Nomea	€ -	€ -	€ 57,48	€ -	€ 57,48
Totaal Uitgaven		€ 850,00	€ 850,00	€ 706,86	€ 535,30	€ 392,16
resultaat			begroot	realisatie 1-10-2025	verwacht okt- nov-dec	realisatie 31-12-2025
Resultaat			€ 150,00	€ 193,14	€ -535,30	€ -342,16
				(huidig banksaldo) € 761,16		
				verwacht 31-12 € 225,86		

* = niet vooraf in begroting opgenomen, kosten wel gemaakt

7 Begroting 2026

Inkomsten			
Inkomstenpost naam	Subpost naam / toelichting	Subpost bedrag	Totaal
Contributie, 40 leden á 250,-		€ 10.000,00	€ 10.000,00
Subsidies	nnb		€ -
			€ -
Totaal Inkomsten			€ 10.000,00
Uitgaven			
Kostenpost naam	Subpost naam/omschrijving	Subpost bedrag	Totaal
Aflossen lening bestuursleden		€ 200,00	€ 200,00
Vergaderingen	Activiteiten tijdens ALV	€ 250,00	
	Huur	€ 150,00	
	Consumpties en hapjes	€ 350,00	
	totaal		€ 750,00
Administratiekosten/ICT	Strato site	€ 100,00	
	Cloudopslag	€ 60,00	
	Verzekering	€ 450,00	
	Bestuurskosten	€ 250,00	
	Overig	€ 250,00	
	totaal		€ 1.110,00
Bankkosten		€ 240,00	€ 240,00
Projectkosten	130 uur á 55,-	€ 7.150,00	€ 7.150,00
Totaal Uitgaven		€ 9.450,00	€ 9.450,00
Resultaat			€ 550,00

Punten met mogelijk veel impact op de financiën:

- Vooralsnog lijkt het er niet op dat we (volledige) subsidie kunnen ontvangen voor realisatie van ons Nomea-huis (is nog in onderzoek);
- In het einde van fase 2 is er sprake van inzet van een projectleider of externe begeleider, de kosten voor ons kunnen daarbij oplopen van 40,- tot 60,- per uur. We hebben zelf veel gedaan in fase 1 en zelfs fase 2 (het fundament en de opbouw), maar we hebben deze expertise dus nodig voor het vervolg. We moeten daarbij rekening houden met naar inschatting 2,5 uur per week = 130 uur per jaar, de kosten lopen daarbij op naar een bedrag van 5.200 tot 7.800,-
- Het plan van aanpak gaat uit van 40 betalende leden (in juni zelfs 60), maar zijn die er ook begin 2026? De acties tot op heden leiden nog niet tot een “stormloop”, waar mag ik vanuit gaan als penningmeester?

Veel onzekere factoren dus die de begroting kunnen maken of breken.

Ik ga uit van de volgende onzekerheden voor het vaststellen van deze begroting:

- We krijgen géén subsidie, kosten van projectbegeleider bedraagt 55,- per uur, voor 130 uur op jaarbasis, start 1 januari 2026
- We stijgen wel naar de genoemde 40 leden, ik ga (nog) niet uit van streefgetal van 60 leden in september 2026



Rondvraag

14 oktober 2025