

Verslag Buitengewone Algemene Ledenvergadering Maandag 21 juni, 20.00 uur Kantine Sportclub Everstein



Aanwezig 63 personen

Afwezig maar volmacht gegeven: Dim den Braven (Ron van Zal), Ties Middelkoop (Ron van Zal), Gerard Klaver (Nico de Leeuw) en Harold Temminck (Mario vd Wetering)

1 Opening

Ron heet iedereen welkom bij deze Buitengewone Algemene Ledenvergadering. Hij is blij met zoveel belangstelling. Deze avond is voor de toekomst van Everstein erg belangrijk.

2 Mededelingen

Bericht van verhindering van Dim den Braven, Ties Middelkoop, Dennis van de Steen, Marieke van de Kerkhof, Harold Temminck, Gerard Klaver en A3 van Houwelingen

Vooraf hebben 32 leden de overeenkomst opgevraagd. Er zijn 17 vragen vooraf gesteld. Er zijn geen aanvullende agendapunten ingebracht.

3 Vaststellen agenda

Geen wijzigingen

4 Toelichting en discussie over de overeenkomst

a. Wat ging er vooraf

2009 De uitkomst van de mediation. In 2009 is het vertrekpunt geweest voor het vaststellen van de nieuwe overeenkomst. Deze uitkomst is zowel door de gemeenteraad als leden van Everstein bekrachtigd.

2010 overeenkomst gemeente/Everstein. Dit is de overeenkomst waar zowel bestuur als leden tegen waren om deze overeenkomst te ondertekenen.

Voorgaande leidde tot het aftreden van het bestuur in oktober 2010.

Het huidige bestuur is opnieuw met gemeente gaan overleggen en het resultaat wordt vanavond gepresenteerd.

b. Aanpassingen

Over circa 25 artikelen is discussie geweest;

- In diverse artikelen eenzijdigheid vanuit gemeente aangepast
- Laten opnemen dat de gemeente ook verplichtingen heeft (o.a. 13.3) Geormerkte sponsoring en fondsen hoeven niet aangewend te worden voor aflossing

- Overal laten opnemen dat wij maximaal de bedragen willen lenen
- Rente gaan wij pas betalen 1 jaar nadat het 1e bedrag wordt opgenomen (5.1)
- Gemeente heeft inspanningsverplichting om vergunningstraject zo soepel mogelijk te laten verlopen

Niet aangepast;

- Hoogte rentetarief ad 5,05%. Dit is vastgesteld in de mediation en opgenomen in de begroting van de gemeente. Door de begrotingsystematiek van de gemeente kan dit niet meer worden gewijzigd, ook al is het huidige percentage lager
- Aantal artikelen waarin gemeente 1^e recht eist. De jurist zegt hierover dat deze artikelen van pas kracht zijn op het moment dat Everstein gedurende langere tijd niet aan haar betalingsverplichting kan voldoen. Dan is het ook wel logisch dat de gemeente haar geld wil veilig stellen

Aanvullende afspraken buiten de overeenkomst

- Subsidie ad € 469.000 wordt gelijk gestort nadat overeenkomst is getekend
- Huurverhoging ad € 15.802 verdienen wij terug met huidige zelfwerkzaamheid

c. Financiële consequenties

Zie bijlage.

Gerrit kun jij jouw verslag op deze plaats toevoegen?

d. Voorafgestelde vragen

1. De financiële consequenties lijken mij erg ver gaan. Ik ben van mening dat "Everstein" met haar huidige exploitatie dit zeer zeker niet aan kan?

Antwoord; Wij hopen met voorgaande presentatie duidelijk te hebben gemaakt hoe wij dit willen realiseren

- ⚡ Worden met artikel 11 niet alle rechten aan de gemeente gegeven?

Artikel; Ingeval SC Everstein voornemens is de onroerende zaak, bedoel in artikel 10 lid 1 van deze overeenkomst, te vervreemden, is SC Everstein verplicht deze onroerende zaak aan Gemeente, dan wel aan een door Gemeente aan te wijzen derden te koop aan te bieden voor een koopsom gelijk aan de onderhandse verkoopwaarde in normaal verkeer, te bepalen door een door beide partijen aan te wijzen makelaar/taxateur middels een voor partijen conveniërend taxatierapport.

Wij denken van niet dat dit het geval is. Er staat 'In geval Everstein voornemens is'. Met andere woorden als Everstein wil verkopen, dan is de gemeente de 1^e partij die tegen marktconforme prijzen het complex mag kopen

Aanvullende opmerking Rien Dokman: "normaal" is een term die veel discussie gaat geven en nader dient te worden gespecificeerd. "Normaal is ook geen titel" Antwoord; dit hebben wij niet meegenomen in de discussie. In overleg met Rien wordt een voorstel op papier gezet en voorgelegd aan de gemeente.

2. Heeft er een jurist naar gekeken?

Antwoord; Ja er heeft een jurist naar gekeken. Zijn belangrijkste opmerking is dat er een aantal 'zwaardere' artikelen in staan. Deze zijn echter alleen van toepassing als Everstein gedurende langere termijn niet aan haar

verplichtingen kan voldoen

3. art. 1.7 Wat zijn dit voor een kosten? en zou dit hoog kunnen oplopen? Alle kosten waartoe deze Overeenkomst aanleiding geeft of in de toekomst aanleiding zal geven, daaronder begrepen die kosten die de gemeente in redelijkheid zal maken tot behoud van haar rechten, komen ten laste van SC Everstein.

Antwoord; dit is inderdaad een hele goede vraag. Wij hebben dit ook laten toetsen. Uitkomst is dat het woord 'redelijkheid' voldoende is. Toch hebben ook wij hierover afgelopen week nog een extra vraag gesteld

4. art. 2.5 Zitten hier kosten aan verbonden?

De omvang van de vordering van de Gemeente op SC Everstein wordt geadmistreerd door de Gemeente. De door de Gemeente gevoerde administratie geldt als volledig bewijs van de omvang van de vordering, behoudens door SC Everstein te leveren tegenbewijs.

Antwoord; Nee de gemeente brengt € 31,76 per jaar in rekening voor administratie, opstal etc

5. art. 7.2 Welke gevolgen zouden dit kunnen zijn?

SC Everstein doet jaarlijks verslag van het exploitatieresultaat in vergelijking met de begroting conform bijlage 2 aan de Gemeente, waarbij de verschillen ten opzichte van de begroting (schriftelijk) zullen worden toegelicht. Bij een negatieve afwijking treden Partijen in overleg over de te nemen maatregelen, waarbij SC Everstein gehouden is eventuele instructies van de Gemeente op te volgen.

Antwoord; Als wij niet aan onze verplichtingen kunnen voldoen, dan kunnen dit verstreckende maatregelen zijn. Volgens de jurist is dit echter alleen het geval als wij gedurende langere termijn niet aan onze verplichtingen kunnen voldoen en er diverse waarschuwingen zijn geweest. In dat geval lijkt het ons ook logisch

6. Art. 9.1 Hoe wordt dit gedaan? of is dit al bekend?

SC Everstein reserveert gelden voor een volgend nieuw clubgebouw inclusief kleedkamers.

Antwoord; Tot nu toe is dit helaas niet gedaan. Vandaar onze benaderde situatie. In de toekomst is dit opgenomen in de begroting

7. art. 10.3 Voor wie zijn deze kosten?

De gemeente zal ten behoeve van SC Everstein een zelfstandig opstalrecht vestigen, zoals bedoeld in artikel 5:101 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (BW), ten behoeve van het oprichten van een opstal. Het opstalrecht wordt verleend voor een tijdvak van vijftig jaar en gevestigd op het gedeelte van het perceel gelegen aan de in de gemeente Vianen, kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie_____, nummer

_____ gedeeltelijk, groot circa _____. De verschuldigde retributie bedraagt € 31,76 per jaar.

Antwoord; Deze kosten zijn voor ons

8. In de overeenkomst wordt een bedrag van € 666.500,- genoemd. Is dit bedrag voldoende voor een nieuw gebouw?

Antwoord; Nee wij hebben ook de subsidie nodig

9. Welk bedrag gaat Everstein dan concreet lenen?

Antwoord; Wij gaan maximaal € 500.000 lenen

10. Op welke objectieve cijfers berust de nieuwe exploitatie? Is het mogelijk voor de vergadering alle cijfers openbaar te maken?

Antwoord; Wij hopen met voorgaande presentatie duidelijk te hebben gemaakt hoe wij dit willen realiseren

11. Hoe gaan we de huursom exploitabel maken?

Antwoord; Wij hopen met voorgaande presentatie duidelijk te hebben gemaakt hoe wij dit willen realiseren

12. Wat is jullie onderbouwing om "kennelijk" accoord te gaan met de huurverhoging van rond de € 15.000,00? Hoeveel huur moeten we nu daadwerkelijk de komende jaren gaan betalen? Waaruit bestaat de tegenprestatie van de verhuurder?

Antwoord; Wij hopen met voorgaande presentatie duidelijk te hebben gemaakt hoe wij dit willen realiseren

13. Zijn er al plannen over een aanbesteding?

Antwoord; Nee nog niet. Indien de vergadering akkoord gaat met het onderrekenen van de overeenkomst gaan wij verder met de nieuwbouw. Na de pauze geven wij een presentatie met de stand van zaken

14. Op welke basis gaat de aanbesteding plaats vinden (ik neem aan dat dit openbaar zal zijn)?

Antwoord; Zie 14

15. Is het met dit geld te realiseren of wordt er nog meer geld geleend?

Antwoord; Voor onze eigen bouw wordt geen extra geld geleend.

16. Ik meen te weten dat in het verleden verplichtingen zijn aangegaan met Plegt Vos dan wel een aan Plegt Vos gelieerde onderneming. In mijn beleving heeft het voormalige bestuur dit in combinatie met het zogenaamde bouwteam gedaan.

Bestaat deze overeenkomst nog? Is het de bedoeling om deze overeenkomst voort te zetten of gaan we deze ontbinden?

Zijn er juridische consequenties te verwachten bij veranderingen in onze opstelling naar Plegt Vos?

Antwoord; - Deze overeenkomst bestaat nog. Indien wij hiervan af willen, kost ons dat € .500. Verder zitten er geen juridische consequenties aan vast. Wij zijn echter nog niet in de fase dat wij nu al weten hoe wij verder gaan met aanbesteden, bouwteam, oid. Dus of wij dit gaan aflopen is op dit moment nog niet bekend

e. Vragen en discussies

Er zijn gedurende de vergadering aanvullende vragen gesteld. Hierbij in chronologische volgorde de vragen:

- ⤴ Rien Dokman: Ecotax, wat is dat? Gerrit geeft uitleg over het feit dat dit is voor het energiegebruik. Antwoord: Inderdaad wel raar dat Ecotax wegvalt door zuiniger om te gaan met energie. Wij investeren in energiezuinig pand. Dit kost extra geld. Op deze manier zouden wij gestraft worden voor deze investering. We zouden door de knvb gecompenseerd moeten worden. Actie; bestuur
- ⤴ Rien Dokman: Wat is de looptijd van de overeenkomst? Wat gebeurt er na de looptijd? Is het bedrag geïndexeerd? Wie controleert dat?
Antwoorden: Bedrag zelfwerkzaamheid is niet geïndexeerd. Dit moet wel. De looptijd is nog niet vastgesteld. Dit gebeurt na de zomer. Ook de gemeente wil de looptijd over langere termijn afsluiten. Zij gaan organisatorische maatregelen nemen als wij werkzaamheden overnemen. Deze maatregelen kunnen zij niet zo maar terugdraaien.
Wat gebeurt er na de looptijd? Dit moet nog worden vastgesteld.
Wie controleert de zelfwerkzaamheid? In overleg met de gemeente wordt een onafhankelijk bureau ingeschakeld om de kwaliteit te controleren. Advies Rien; schakel 2 bureaus in
- ⤴ Ron Goene: Waarom niet versneld aflossen met het geld dat we ontvangen aan rente. Antwoord: dat is inderdaad best een optie, wordt meegenomen! We kunnen namelijk het geld dat we nodig hebben voor directe middelen reserveren en de rest vervroegd aflossen.
- ⤴ Nico Dubbeldam: verzekeringspremie gaat die in de toekomst niet veel sneller omhoog? Moet dat niet begroot?
Antwoord: de verzekering is nu al veel te hoog, we verwachten dat de prognose vrij reëel is.
- ⤴ Annemieke Ververs: uurloon en alle uren van de zelfwerkzaamheid, is daar iets over te zeggen?
Antwoord: nee nog niet
- ⤴ Gerrit t Lam: Is de nieuwbouw inclusief duurzame energie?
Antwoord ja
- ⤴ Annemieke Ververs: Zit er bij de nieuwe velden ook veldverlichting?
Antwoord: is nog onbekend, maar we verwachten wel.
- ⤴ Martin van Putten: Waarom zijn de inkomsten van de verhuur niet meegenomen?
Antwoord; Dit gaan we pas in de begroting verwerken als de potentiële huurders een handtekening hebben gezet.
- ⤴ Gerrit 't Lam: Huursverhoging hoe zit dat?
Antwoord: de huursverhoging ad € 15.802 die in 2008 is ingegaan wordt door de huidige zelfwerkzaamheid terugverdiend. Wij hebben dus op dit moment dan ook geen schuld bij de gemeente
- ⤴ Annemieke Ververs: Wij moeten de cijfers 2 keer per jaar binnen 14 dagen na de ledenvergadering aan de gemeente overleggen. Betekent dit dat we 2 keer per jaar een jaarvergadering gaan houden?
Antwoord, wij nemen aan van niet, maar moet worden nagevraagd

- ⤴ Rien Dokman: De huursverhoging had dan toch al vanaf 2008 in de diverse begrotingen moeten staan?
 Antwoord Ron: de huursverhoging had inderdaad van 2008 in de begroting moeten staan. Omdat deze echter al zijn vastgesteld kunnen wij dit niet nu met terugwerkende kracht alsnog doen.
- ⤴ Gerrit Maarseveen: ook tribune meegenomen in nieuwbouw?
 Antwoord nee
- ⤴ T. Wijgerse. Is er wel behoefte aan vergroting van onze kantine. Is er gekeken naar groei of krimp van ons ledenbestand?
 Antwoord: Dit is inderdaad onderzocht door een onafhankelijk partij "De Meent" en KDV. De uitkomsten worden meegenomen in de nieuwbouwplannen
- ⤴ Hans Kool: voorkeursrecht gemeente?
 Antwoord: Als Everstein besluit het pand te verkopen, dan pas wordt de gemeente eerste gegadigde.
- ⤴ Subsidie voor parkeerplaatsen?
 Antwoord: dit is niet onderzocht, maar we zullen naar de mogelijkheden onderzoeken
- ⤴ Peter vd Giessen:
 Kunstgrasveld is hier al over nagedacht?
 Antwoord; De mogelijkheden worden samen met de gemeente onderzocht. Er liggen zelfs al wat voorstellen
- ⤴ Ron Goené: Als leden moeten we een minimumbedrag als buffer vaststellen. Met het meerdere kan dan extra ingelost worden.
 Antwoord; Als wij inderdaad geld overhouden zal er versneld worden afgelost.
- ⤴ Annemiek Ververs: Verlichting Wedtra-veld: Hoe gaat het met deze kosten van energie? Daardoor zijn destijds de energiekosten zo omhoog gegaan. Pand wordt 'energievrij'. Blijft er hiervoor niet een kostenpost energie?
 Antwoord: Hebben we niet over nagedacht. Moet worden uitgezocht
- ⤴ Annemiek Ververs: Art. 10.3: Waarom is zelfstandig opstalrecht 50 jaar? Wat gebeurt er daarna.
 Antwoord van Rien Dokman: Boekhoudkundig schrijf je 2% per jaar af. Vandaar 50 jaar. Is een puur technisch verhaal en is normaal.

5 Pauze (10 minuten)

6 Aanvullende vragen

Zijn verwerkt bij punt 4

7 Stemming over goedkeuren of afkeuren van de overeenkomst

Op de vraag 'Ga je ermee akkoord dat het bestuur de voorliggende 'Overeenkomst van geldlening' tussen de gemeente Vianen en Everstein ondertekent?'

De uitkomst van de stemming;

- 64 stemmen voor (60 aanwezig en 4 volmachten)
- 0 stemmen tegen
- 4 blanco stemmen

Hiermee kan het contract getekend worden.

8 (afhankelijk van uitkomst vorig punt) Informatie over voortgang nieuwbouw

Ron doet een uitleg over de stand van zake

- Alle informatie verzameld
- Op basis van deze informatie uitgangspunten bepaald;
 - Maximaal € 969.000 (zonder zelfwerkzaamheid) investeren voor eigen gebruik (circa 900 m²)
 - 10 kleedkamers, 3 scheidsrechter kleedkamers, verzorgingsruimte, technische ruimte, kantine, toiletgroepen etc.
 - 2 lagen, onderzoek of begane grond verzonken kan worden
- Onderzoek Universiteit Twente
- Diverse clubs bezocht en gegevens opgevraagd
- Samenwerkingspartners
 - BSO (naschoolse opvang)
 - Fysiotherapie Roel de Vries
 - Fitness 'Sport en Bewegen, Vianen
- NB Dit kan leiden tot extra investeringen
- Bestemmingsplan wijziging aangevraagd bij de gemeente
- Wim Bogerd als bouwkundig adviseur ingeschakeld
- Bouwcommissies geïnformeerd

9 Rondvraag

Gerrit Pieterse vraagt het woord en complimenteert het nieuwe bestuur met het geweldige resultaat. Applaus van allen.

10 Sluiting

Ron sluit de vergadering af, bedankt iedereen voor zijn of haar aanwezigheid en wenst iedereen een hele prettige vakantie.