



## Notulen bijzondere algemene ledenvergadering Zwaluw V.F.C. 20 mei 2022

### 1. **Opening**

Voorzitter Jacco de Koning heet alle aanwezigen welkom en opent de bijzondere algemene ledenvergadering die volledig in het teken van de nieuwbouw staat om 20:00 uur.

Aanwezig namens het hoofdbestuur: Jacco de Koning (Voorzitter), Ruben Baijens (Penningmeester), Tommy Brekelmans (Secretaris), Frank Paijmans (Facilitaire Zaken), Chris Keijzers (Commissie Voetbalzaken)

### 2. **Mededelingen**

Afwezig met kennisgeving: Loes van der Sluijs, Marc van Santvoort, Klaas Looden, Wim van Antwerpen, Berry van de Water, Henk Klösters, Hein Oerlemans, Stef Toenbreker en Geert Maarten Vriens

### 3. **Stand van Zaken**

De voorzitter geeft een toelichting op het doorlopen proces startend bij het tekenen van een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Vught in juni 2019, het gunnen aan Partijen in juni 2021, de goedkeuring van College van B&W en de raadscommissie in april/mei 2022 tot aan vanavond; de goedkeuring van de leden van Zwaluw V.F.C. op ontwerp, begroting, financiering, garantstelling, eigendomsrechten en aangaan contracten.

Naast het bestuur van Zwaluw V.F.C. zijn in het bouwteam Hans Galenkamp, Wakker Architecten, OWK Notarissen en SORS Adviesgroep betrokken bij dit project. De geselecteerde partijen zijn Bouwbedrijf Van Den Bouwhuijsen (bouwkundig aannemer), Van Woesik Elektro (E-Installateur), Immens Installatietechniek (W-Installateur) en Peijnenburg Vught (Grondwerker).

### 4. **Het ontwerp**

Door Jan Hein Janssens van Wakker Architecten wordt een uitgebreide toelichting gegeven. Een filmpje van deze toelichting is op de website van Zwaluw V.F.C. terug te vinden ([www.zwaluwvfc.nl](http://www.zwaluwvfc.nl)).

### 5. **Juridische structuur**

De voorzitter geeft een toelichting op de juridische structuur:

- Er is sprake van één gebouw waarin Zwaluw en de Gemeente ieder een eigen gedeelte krijgen;
- Daarom: (juridische)splitsing in twee appartementsrechten:
  - Niet sport-gerelateerde voorzieningen (kantine): eigendom van Zwaluw
  - Sport-gerelateerde voorzieningen (kleedruimten): eigendom van de Gemeente



## Notulen bijzondere algemene ledenvergadering Zwaluw V.F.C. 20 mei 2022

- Stappenplan:
  - 1e: beëindigen huidig recht van opstal kantine en tribune
  - 2e: akte van splitsing in appartementsrechten
  - 3e: gemeente draagt de kantine over aan Zwaluw

### 6. *Financiële structuur*

De penningmeester geeft een uitgebreide toelichting op:

- Stichtingskosten;
  - deze zullen circa EUR 2.700.000 excl. BTW bedragen
- Verdeling gemeente Vught / Zwaluw V.F.C.;
  - deze bedraagt EUR 1.700.000/EUR 1.000.000
- Financiering
  - Hiervoor sluit de vereniging een lening af van EUR 1.000.000 bij de Bank Nederlandse Gemeenten.
  - Rente wordt bij afsluiten vastgesteld, wij rekenen met 2,5% voorzichtigheidshalve
  - Looptijd 30 jaar
  - Garantstelling van de Gemeente Vught – dus er worden geen zekerheden van de vereniging gevraagd
- Garantstelling en overeenkomst met gemeente Vught. Dit betreft onder meer:
  - Afspraken omtrent de garantstelling (betreft met name informatieplicht)
  - Afspraken omtrent huurlasten accommodatie (bestaande afspraken door, staan los van de nieuwbouw)
  - Afspraken omtrent betaalstromen tijdens het nieuwbouwproject
  - Afspraken omtrent toekomstige exploitatie van het gebouw en kostenverdeling
- Financiële prognose
  - Inkomsten:
    - laten al vanaf 2016-2017 een stijgende lijn zien waarvan ook de verwachting is dat deze zich zal voortzetten o.a. door stijgend ledenaantal, verhoogde kantine inkomsten en structureel hogere sponsorinkomsten
  - Kosten:
    - nemen de komende jaren toe. Dit heeft onder andere te maken met een hogere omzet van de kantine, waardoor meer inkoop en de aflossing en rente van de af te sluiten lening. Hier tegenover staat dat als gevolg van het (bijna) gas loos bouwen de energiekosten zullen dalen.
  - Resultaat:
    - Prognose na nieuwbouw: jaarlijks ruim positief resultaat (> EUR 15.000 per jaar) op basis van voorzichtige uitgangspunten en nog



## Notulen bijzondere algemene ledenvergadering Zwaluw V.F.C. 20 mei 2022

zonder rekening te houden met exploitatie complex in eigen beheer.

- Balans:
  - Nieuwe lening EUR 1.000.000 en reservering nieuwbouw EUR 130.000 worden in 2023 gebruikt voor investering nieuwbouw, sloop en inrichting.

### 7. **Planning en gevolgen**

De Voorzitter geeft een toelichting op

- De planning:
  - Voor de zomervakantie streven we alle formele stukken gereed te hebben
  - Na de zomervakantie verwachten we te kunnen starten met de sloopwerkzaamheden waarna in september 2022 de bouw van start kan gaan
  - Verwachte oplevering start nieuwe seizoen 2023-2024
- De gevolgen:
  - Veld 7 zal grotendeels niet gebruikt kunnen worden tijdens de verbouwingwerkzaamheden
  - Bouwverkeer zal via de poort richting de bouwplaats gaan
  - Er zal een bouwplaats worden ingericht op veld 7
  - De aannemer stelt in het kader van de veiligheid een V&G-plan op
  - Door de sloop van de bestaande tribune zullen ook de kleedkamers en ballenhokken hieronder verdwijnen. Er zullen mogelijk tijdelijk units geplaatst en de ballenhokken worden in containers geplaatst
  - Bij Real Lunet kunnen we voor trainingen op bepaalde tijdstippen gebruik maken van een veld  
Bestuur is druk bezig ook een extra veld bij Zwaluw V.F.C. van verlichting te laten voorzien

### 8. **Rondvraag**

Alvorens de leden om hun stem te vragen wordt eerst de rondvraag gehouden om eventuele onduidelijkheden weg te nemen:

- Hoe lang staat de rente vast?
  - 30 jaar
- Is het verantwoord de mini's op woensdag te laten trainen?
  - Het Bestuur zal dit alleen door laten gaan als dit verantwoord is. Er worden ook andere opties bekeken zoals Real Lunet of een andere dag. Dit is ook afhankelijk van het V&G-plan van de aannemer
- Is er een contributieverhoging noodzakelijk voor de nieuwbouw financiering?



## Notulen bijzondere algemene ledenvergadering Zwaluw V.F.C. 20 mei 2022

- Nee, niet specifiek voor de financiering van de nieuwbouw. Een mogelijke indexering van de contributie in verband met gestegen exploitatielasten is overigens nooit uit te sluiten
- Waar kunnen we trainen en warmlopen?
  - Het zal een seizoen worden waarin van een ieder flexibiliteit en aanpassing gevergd wordt. We zullen zo veel als mogelijk ruimte beschikbaar maken, echter is overlast helaas niet te voorkomen
- Zijn we met voldoende mensen om tot stemming over te kunnen gaan?
  - Ja, er zijn 30 leden aanwezig. Conform artikel 18 van de statuten wordt beslist bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen en behoeft er geen minimaal aantal leden aanwezig te zijn.
- Moet er een stichting worden opgericht?
  - Nee, niet voor het eigendom, dit zit in een Vereniging van Eigenaars (VvE). Mogelijk dat er voor beheer & onderhoud in een later stadium nog een apart vehikel opgericht moet worden.
- Welk risico lopen we ten aanzien van kostenstijgingen?
  - Beperkt, veel is in de engineeringfase al uitgewerkt en daarmee het onvoorzien teruggebracht en er is nog een post onvoorzien.
- Hoe wordt de vrij te komen ruimte als gevolg van de sloop van de kleedkamers ingericht?
  - Lopende de nieuwbouw zullen we ook een inrichtingsplan voor de buitenruimte gaan opstellen. Hoe en hoe snel hier invulling aan gegeven kan worden heeft ook te maken met de dan beschikbare middelen.

### 9. ***Gevraagd besluit aan de leden***

De leden wordt goedkeuring/mandaat gevraagd voor:

- Definitief ontwerp
- Aangaan van een financiering binnen de geschetste kaders
- Benutten van de eigen middelen zoals geschetst
- Eigendomsrechten vast te leggen binnen de geschetste kaders
- Garantstellingsovereenkomst met de gemeente te sluiten
- Overeenkomsten met de betrokken aannemers en adviseurs aan te gaan binnen de vastgestelde stichtingskostenbegroting
- Al hetgeen te doen nuttig en noodzakelijk in het kader van het realiseren van de nieuwbouw

### 10. ***Besluit van de leden***

Alle leden gaan unaniem akkoord met het gevraagde besluit.

### 11. ***Sluiting***



## **Notulen bijzondere algemene ledenvergadering Zwaluw V.F.C. 20 mei 2022**

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor het vertrouwen en sluit de bijzondere algemene ledenvergadering om 21:15 uur.