



Notulen Bijzondere Algemene Ledenvergadering Zwaluw V.F.C. Donderdag 16 augustus 2018

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering om 20:00 en heet alle aanwezigen hartelijk welkom.

2. Mededelingen

Niet aanwezig met kennisgeving: Erwin Kloppenburg, Frank Paijmans, Bart van de Water, Gijs Oskam, Shirley Munster, Nanette Vermazen en Nick Christophe,

De voorzitter bedankt Eus Gordon voor zijn inzet als voorzitter van CVZ en heet Jean Paul Kiriwenno welkom als zijn vervanger. Voorzitter vraagt de aanwezige leden toestemming deze gelegenheid te gebruiken voor de benoeming Jean Paul tot nieuwe voorzitter CVZ.

Alle aanwezige leden stemmen in.

Voorzitter deelt dat er nog steeds wordt gezocht naar een nieuwe secretaris voor het dagelijks bestuur.

3. Vaststellen van de notulen van de vorige ALV.

De notulen van de vorige algemene ledenvergadering gehouden op 13 december 2017 worden zonder commentaar aangenomen door de aanwezige leden. Voorzitter verwijst naar notulen op de vernieuwde clubsite.

4. Ingekomen en uitgaande stukken.

Er worden geen inkomende of uitgaande stukken specifiek genoemd.

5. Stand van zaken onderhandelingen Zwaluw V.F.C. met Gemeente Vught.

Henk Klösters (VZ*) presenteert een overzicht van de aanvraag tot aanpassing van de accommodatie van Zwaluw V.F.C..

2009: Aanleg eerste kunstgrasveld

2012: Op 27 november 2012 dient Zwaluw V.F.C. een compleet accommodatieplan bij de gemeente in. Groei zorgt ervoor dat de maximale capaciteit van ons complex is bereikt. Er wordt zelfs een ledenstop ingesteld. In de aanvraag zijn drie onderwerpen opgenomen.

1. Kleedkamers. Een uitbreiding van minimaal zes kleedkamers is gewenst; van de huidige 14 naar 20. Voorspeld wordt dat we er in de toekomst zelfs in totaal 22 nodig zullen hebben.

2. Speelveldencapaciteit. Aangezien we vanwege de ecologische hoofdstructuur niet mogen uitbreiden wordt in de aanvraag gevraagd om het huidige trainingsveld om te bouwen tot een kunstgrasveld. Uitbreiding van twee natuurgrasvelden was het alternatief.

3. Extra verlichting. De trainingscapaciteit in de winter is verre van voldoende vandaar de behoefte.

2013: Verloren jaar mede in verband met de komende verkiezingen.

2014: 1174 leden waarvan meer dan 100 spelende meisjes.

Geen vorderingen te melden op ons verzoek van 27 november 2012.

2015: Gemeente komt met een integraal plan voor Sportpark Bergenshuizen.

Gemeente komt met voorstel tot huurharmonisatie.

-Huurstijging van meer dan € 30.000,- in de komende jaren.

-Zwaluw V.F.C. vraagt de aanvraag voor nieuwbouw los te zien van de huurharmonisatie.

-Tijdens de raadsvergadering van 17 maart wordt besloten om huurharmonisatie te koppelen aan de aanvraag voor een kunstgrasveld en extra kleedkamers.

2016: Het hoofdbestuur heeft een goed onderbouwd bezwaar op het besluit van de gemeenteraad ingediend. ALV van 28 april besluit om niet in stemmen en we tekenen officieel bezwaar aan.

In december 2016 wordt een intentieovereenkomst getekend over de toekomst van het complex.

-Voor de kortere termijn aanleg van tweede kunstgrasveld inclusief verlichting.

-Voor de langere termijn volledige renovatie/nieuwbouw van ons complex.

2017: Als projectleider voor de nieuwe accommodatie wordt Cor van der Steen gevraagd.

-In de ALV van 22 maart 2017 worden de leden geïnformeerd over het plan om te komen tot een vernieuwde accommodatie.

-Kunstgrasveld met LED- verlichting in gebruik genomen.

Voorwaarden van gemeente Vught zijn opgetekend in een brief, via e-mail ontvangen door bestuur op 12 december 2017. Het uitgewerkte accommodatieplan dient uiterlijk 1 mei 2018 ingediend te zijn bij gemeente Vught.

2018: Gesprek met de wethouder sport van het nieuwe College van burgemeester en Wethouders van Vught in juli. Proces met Gemeente heeft het punt bereikt dat we richting besluitvorming kunnen gaan. Constructieve setting maar geen garanties. Nu moeten plannen verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Op 17 september 2018 moet er een compleet uitgewerkt plan ingediend worden bij de gemeente.

6. Investering nieuwbouw.

Cor van der Steen (CL*) neemt presentatie over van Henk Klösters.

Uitgangspunt

Eerst nieuwbouw, dan sloop bestaande bouw. De gemeente heeft deze aanpak in juli van dit jaar nogmaals onderkend. Om de gemeente een besluit te kunnen laten nemen hierover en vervolgens voor te kunnen leggen aan de Raad is een herzien plan voor nodig dat voor 17.09.2018 door de gemeente ontvangen moet zijn.

Plan

Dit plan moet zijn:

- compleet;
- solide onderbouwd;
- ondubbelzinnig;
- haalbaar;
- toekomstbestendig;
- duidelijk

Kosten

De kosten van nieuwbouw zullen opwegen tegen de kosten die ons de komende jaren aan onderhoud te wachten staan.

Totale gecalculeerde kosten: 2,5mio

Kosten komende 30 jaar voor gemeente in huidige situatie: 1,5mio

Voor Zwaluw V.F.C. blijft er 1mio over. Club leent 700K van Rabobank, haalt 200K uit eigen vermogen en de resterende 100K uit fondswerving en sponsoracties in 2018, 2019 en 2020.

We moeten laten zien dat we aan onze verplichtingen kunnen voldoen. Dit doen we onder meer door te besparen op onderhoud, energie en huur in geval van nieuwbouw. Bovendien, als je energiezuinig en onderhoudsarm bouwt, ben je toekomstbestendig

Zwaluw V.F.C. koopt de grond, waar het nieuwe pand op wordt gebouwd, van de gemeente. Op basis daarvan kan bij de bank een aanvraag voor een reguliere hypotheek worden gedaan. Het voornemen is om met een beheerstichting te gaan werken, die eigenaar wordt van het gebouw en de ondergrond.

7. Reservering uitwerking plan nieuwbouw.

Gemeente geeft aan positief tegenover de plannen te staan maar op basis van een onderbouwd plan tot besluitvorming te kunnen komen.

Wat moet daarin staan?

1. Calculatie kosten nieuwbouw en bestemmingsplan overleg.
2. Onderbouwing financiering bank.
3. Onderbouwing eigen inbreng Zwaluw V.F.C.
4. Lange termijn (10 jaren) begroting Zwaluw V.F.C.
5. Toekomstige eigendomssituatie.
6. Fiscale aspecten.
7. Sensitivity analysis (ledenaantallen), financiële/juridische garanties en zekerheden structuur.
8. Onderbouwing en uitwerking van gemeentelijke bijdrage.

Daarbij geven wij een toelichting op samenhang accommodatieplan en de herinrichting Sportpark Bergenshuizen.

Van de besparingen die we gaan doen op onderhoud, energie en huur, kan de financiering van 700K binnen 25 jaar worden afgelost.

Besluitvorming:

Vraag 1: Het bestuur vraagt toestemming aan de aanwezige leden om door te gaan met het traject en in te stemmen met een investering van 2,5mio in een nieuwe accommodatie, waarbij de gemeente 1,5mio ter beschikking stelt en Zwaluw VFC 1mio bijdraagt. Van deze 1mio wordt 700K geleend en € 300K uit eigen middelen wordt gefinancierd. Vanzelfsprekend geldt ook voor Zwaluw V.F.C. dat alleen tot een dergelijke investering zal worden overgegaan als er een volledig sluitend plan ligt waarin de mogelijke risico's van een dergelijk project voldoende zijn afgezekerd.

Vraag 2: Het bestuur vraagt toestemming aan de aanwezige leden om max 25K te investeren in een uitwerking door een bureau dat zal worden geaccepteerd door het college. Het geld hebben we reeds zelf ter beschikking door jarenlange besparingen.

De meerderheid van de aanwezige leden gaat akkoord met het voorstel van het bestuur.

8. Rondvraag.

Vraag VL*: Krijgen wij zomaar 1,5mio van de gemeente?

Antwoord CL: We hebben voorgerekend wat de kosten zullen zijn. Dat moet voorgelegd aan de raad (door het college van B&W) waarvoor verdere onderbouwing van het plan nodig is. De 1,5mio kan evt beschikbaar gesteld vanuit de algemene reserve.

Vraag VL: Sloop en asbestsanering zijn hierin meegenomen?

Antwoord VZ: Alles is inbegrepen inderdaad

Vraag VL: Indien de nieuwbouw niet doorgaat, komen er dan wel alle gevraagde kleedkamers?

A:ntwoord CL: Nee.

Vraag VL: De huur van de velden blijft over. En zijn er dubbele kosten in de overgang?

Antwoord CL: De huur van de velden blijft inderdaad. De gemeente zal blijven zorgdragen voor het onderhoud ervan. Dubbele kosten zullen er niet zijn. We gaan eerst bouwen en dan slopen

Vraag VL: Waar komt de 25K vandaan, als bedrag? Zit daar een begroting achter?

Antwoord PM*: We schakelen een gerenommeerd bureau in en dat zijn de maximale beraamde kosten voor een plan.

Vraag VL: We moeten dus veel onkosten maken terwijl we niet weten of het doorgaat. Bovendien is de gestelde termijn van voor 17 september belachelijk.

Antwoord VZ: Ja, niks aan te doen helaas. Ze leggen het ons op en wij moeten confirmeren.

Aanvulling CL: Mocht de gemeente niet akkoord gaan (wat we niet verwachten gezien opname in coalitie akkoord) zijn we 25K kwijt.

Vraag VL: Kunnen we nog afwijken van het plan (tekening)? Want daar moeten de leden ook nog goedkeuring voor geven.

Antwoord CL: 5 september ligt het nieuwe plan op tafel en krijgt iedereen van de werkgroep de gelegenheid zijn of haar mening te geven. Na goedkeuring door de Raad, zal naar alle waarschijnlijkheid het bestemmingsplan worden aangepast per 1 januari 2019. Ons doel is om met het 90-jarig bestaan van de vereniging officieel te kunnen openen.

Van de aanwezige leden zijn twee verenigingsleden tegen. Zij opperen de gemeente alles te laten doen. Zij zijn van mening dat de vereniging een te groot risico neemt.

Reactie VZ: We zijn al jaren bezig. De toegezegde zaken vanuit de gemeente (4 kleedkamers en renovatie van de huidige kleedkamers) zijn zowel op de korte als de lange termijn geen oplossing

Vraag VL: Stel dat je de hypotheek bij de Rabobank niet rond krijgt.

Antwoord CL: Dan moeten we terug naar de gemeente om aan te geven dat het niet door kan gaan. Wat we dan kwijt zijn, zijn de 25K waar vanavond door jullie akkoord voor is gegeven.

Vraag VL: Hoe is dat bij PH gegaan? Heeft de gemeente dat dan gedaan? En hoe is de financiële situatie bij PH?

Antwoord CL: Gemeente zou in eerste instantie 80K doen. De rest heeft PH zelf gedaan. Financiën zijn in orde.

Vraag VL: Kunnen we niet lager inzetten en tijd kopen daarmee?

Antwoord CL: Nee, geen optie. We houden vast aan waar op ingezet hebben. We zijn al zo lang bezig. Doel is ons 90-jarig bestaan. Wij zijn schuldenvrij en hebben vermogen.

Vraag VL: Mocht het juist duurder uitvallen, wat doen we dan?

Antwoord VZ: De doelstelling is dat het juist lager uitvalt dan die 2,5mio.

Vraag VL: Is er een visualisatie van het plan?

A:ntwoord VZ: Onze architect gaat met het adviesbureau samen werken. Zij zullen voortborduren op het plan wat er al ligt. Op 5 september hebben we de 1^e contouren.

Aanvulling CL: Tijdens de maanden wachttijd (als alles bij het college ligt voor beraad) hebben wij als club de tijd van alles te communiceren met elkaar. Wij mogen een gedegen besluitvormingsproces van de gemeente verwachten nu zij concreet heeft aangegeven welke informatie zij wenst te ontvangen hiervoor en wetende dat de club hiervoor substantiële kosten moet maken. Ze durven wel en dat is op te vatten als een compliment. Ze zijn echter ook kritisch, secuur en voorzichtig, wat noodzakelijk is in projecten van deze omvang. Samen met een energiemaatschappij gaan we onderzoeken wat de output zal zijn van het grote dak van de nieuwbouw (1200m²); wij gaan energie produceren.

Vraag VL: We spreken alleen over bouwkosten maar niet over inrichtingskosten (meubilair etc)

Antwoord CL: Je kan daar een miljoen aan besteden of 10K. Het zit inderdaad niet specifiek in de begroting maar op basis van standaard kentallen.

Vraag VL: Kapstokken en banken voor kleedkamers etc. ? In een ultramodern gebouw zet je geen oude rommel.

Antwoord CL: Wordt tzt pas specifiek naar gekeken; binnen de huidige ramingen kan de inrichting plaatsvinden.

9. Sluiting

De voorzitter sluit deze Bijzondere Algemene Ledenvergadering om 21:30 uur

VZ: Voorzitter

PM: Penningmeester

CL: Commissielid

VL: Verenigingslid