

VtV onze tuinen

ALV Onze Tuinen 20250201

Agenda

Voorstellen

1. Opening van de vergadering
2. Recap van de informatiebijeenkomst
3. Financiële stand van zaken
4. 16 puntenlijst van de gemeente toelichten & gesprek gemeente
5. Notulen goedkeuren afgelopen vergadering
6. Statuten/huishoudelijk reglement goedkeuren
7. Stemming huurovereenkomst gemeente Rotterdam incl. bijlagen
8. Notulen 4 november 2023 goedkeuren
9. Notulen 23 november 2024
10. kiezen nieuwe voorzitter
11. kiezen nieuwe penningmeester
12. Nieuwe sleutels cilinderslot beide toegangsdeuren
13. Rondvraag
14. Sluiting

Voorstellen & wie heeft welke rol

- Gemeente
 - Bestuur
 - Anneke – voorzitter
 - Clemens – penningmeester
 - Selman – secretaris
 - Commissie(s)
 - Thijs, Orlando – commissie bedrijfsvoering
 - Magda, Steve & Kim – kascommissie
 - Overige commissies
 - Bouwcomissie, taxatiecomissie
- > leidt de vergadering en besluit
 - > zorgt voor de financiën
 - > zorgt voor de communicatie en notulen
 - > ondersteuning bedrijfsvoering, stuctuur en finance
 - > controleert werk penningmeester en Thijs
 - > komen later (niet vandaag) aan bod

1. Opening van de vergadering

- Voorzitter opent de vergadering officieel
- Notulist: Selman
- Telling van stemmen: Magda

2. Recap informatiebijeenkomst

- Emoties
- Financiële stand van zaken
 - Slecht nieuws
- Informatie over de wijzigingen die de gemeente eist
- Voorwaarden voor het krijgen van de huurovereenkomst “de brief met 16 punten”
- Proces vanaf nu

EMOTIES

In de vorige sessie ontstonden emoties.

Ik kan mij voorstellen dat deze vandaag ook opkomen.

Laten we deze respectvol (een voor een) bespreken.

Informatie over de wijzigingen die de gemeente eist

- Waarom deze wijziging
- Wat wijzigt er?
 - Huurovereenkomst
 - Statuten
 - Huishoudelijk reglement
- Welke impact heeft dit op de leden?
 - Veranderingen zijn voornamelijk financieel
 - Meer mogelijkheden voor toezicht door gemeente
- Wat kunnen we er nog aan doen?
 - Alle bezwaartermijnen zijn verlopen

Voorwaarden voor het krijgen van de huurovereenkomst “de brief met 16 punten”

- Alle termijnen voor bezwaren en procedures zijn inmiddels verlopen (!) dit wil zeggen dat de stukken die er nu zijn, niet meer aangepast kunnen worden
- 16 punten
 - Bestuur > Anneke
 - Financieel > Clemens met ondersteuning Thijs
 - Algemeen > Orlando
- Punten zijn een checklist en niet moeilijk, realistisch te halen voor volgende ALV

- Het volgende deel van de presentatie is slecht nieuws.
- Ik breng de moeilijke en eerlijke boodschap op verzoek van het bestuur.
- Mijn focus ligt niet op het onderzoeken waar de problemen vandaan komen, maar
- Op het **oplossen** en de **toekomst van de vereniging**
- Ik heb geen antwoord op de vraag 'hoe' of 'waarom' alleen op '**hoe ga ik het oplossen**'

3. Financiële stand van zaken (1/3)

- Stand van zaken
 - Hele administratie van 2024 opnieuw opgebouwd
 - Alle nota's opnieuw opgebouwd
 - Alle betalingen geïmporteerd en gekoppeld
- Conclusie (zie volgende slide)
 - Enorme achterstand op betalingen van tuinleden
 - Financiële problemen
 - Achterstand van de vereniging op betalingen rekeningen
 - Procedure op achterstand
- Vervolg
 - Procedures starten
 - 2023 administratie bijwerken (zal ook nog veel geld missen)

Financiële stand van zaken (2/3)

- Omzet 2024 165.000*
- Betaalde rekeningen door leden 100.000
- Achterstallige rekeningen door leden 65.000
- Er zijn nog zo'n 35 tuineigenaren die 2024 (deels) **niet hebben betaald**
- Proces en procedure
 - Oproep - Iedereen dient in december 950 euro betaald te hebben (!) liever je hele rekening
 - Inlichtingen verzamelen (mailadres/telefoonnummers) = gedaan
 - 2 x Herinneringen versturen (+ 14 dagen)
 - Aanmaningen versturen (+ 30 dagen)
 - Water en elektra afsluiten
 - Incasso bureau
 - Proces opgesteld door gemeente in januari of februari 2025 (toestemming dat de vereniging niet betaalde huisjes verkoopt)

*Bedragen hier zijn afgerond

Financiële stand van zaken (3/3)

- Nieuwe overeenkomst gemeente
- Impact op de leden > huren gaan omhoog
 - Correctie 2024 > december 2025 ontvang je deze nota
 - Verkeerde huurprijs doorbelast = +8%
 - Algemeen deel = kantine die de gemeente ook gaat belasten = + +/- 100 euro
 - Correctie op standen
 - = +/- 21000 te weinig gefactureerde omzet
 - Hogere nota 2025 > januari 2025 vaste delen + april de variabele delen
 - Huurprijs = +8% + indexering per jaar boven op de verhoging in 2024, loopt elk jaar door
 - Algemeen deel = +8% + indexering per jaar
 - Indexering op alle andere delen

4. 16 puntenlijst van de gemeente toelichten
& gesprek gemeente

16 punten gemeente

- Actiehouders bepaald op de 16 puntenlijst
- Informatiebijeenkomst geweest in 2024
- ALV op 1-2-2025, volgens de juiste procedure

Punt	Onderdeel	Lijst gemeente	Status	Done?
1	bestuur	1. Het bestuur dient te zijn gekozen volgens de bepalingen van de tijdens de ALV geldende statuten.	Done	V
2	bestuur	2. Bestuursleden moeten lid zijn van de vereniging. Een echtgeno(o)t(e) dan wel geregistreerd partner van leden kunnen tevens bestuurslid zijn.	Done	V
3	bestuur	3. Bij de Kamer van Koophandel dienen alle bestuursleden te zijn ingeschreven welke door de ALV zijn gekozen, tenzij hierover een bezwaar of beroep loopt bij het beslissende orgaan	Done	V
4	bestuur	4. Er dient een door de Algemene Ledenvergadering benoemde kascontrolecommissie van minimaal twee leden – niet zijnde leden van het bestuur - te zijn die jaarlijks een advies uitbrengt over het goedkeuren van de jaarrekening van de vereniging. Als alternatief mag een samenstellingsverklaring door een AA-accountant worden overlegd.		
5	bestuur	5. Van alle bij het aangaan van de huurovereenkomst zittende bestuursleden dient door het bestuur voor 1 mei van het eerste jaar van de huurovereenkomst een VOG (Verklaring Omtrent Gedrag) van een bestuurder van een vereniging te worden overlegd.	Loopt	
6	bestuur	6. Er dient een door de ALV goedgekeurd Huishoudelijke Reglement te worden overlegd.		
7	Financien	7. Jaarlijks dient door de vereniging binnen 9 maanden na afloop van het boekjaar een door de ledenvergadering goedgekeurde jaarrekening te worden overlegd.	Loopt	
8	Financien	8. Betalingen van leden aan de vereniging zoals lidmaatschapsgeld, contributie, inschrijfgeld en de opbrengst van de verkoop van een opstal vinden uitsluitend plaats via een bankrekening op naam van de vereniging.		
9	Financien	9. De financiën van de vereniging dienen op orde te zijn. Dit dient te blijken uit de door de Algemene Ledenvergadering vastgestelde jaarrekening over de twee voorgaande boekjaren welke aan verhuurder ter beschikking wordt gesteld. Er mag in de vereniging minimaal in de twee jaar voorafgaande van het jaar waarin de huurovereenkomst wordt aangegaan geen sprake zijn van financiële misstanden in de vereniging. Het gaat hierbij om verduistering van verenigingsgeld, onrechtmatige betalingen en bovenmatige beloningen van bestuurders. Als die hebben plaatsgevonden moet worden aangetoond dat deze zijn opgelost.		
10	Financien	10. Er mag ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst geen huurachterstand zijn waaronder begrepen eventuele huurachterstanden die bij de SVIN zijn ontstaan en welke vordering door de gemeente is overgenomen.		
11	Algemeen	11. Bij de verkoop van de opstallen dient de levering altijd via de vereniging plaats te vinden aan een kandidaat op de wachtlijst c.q. aspirant lid. Dit dient te zijn geborgd in de statuten en/of huishoudelijk reglement. Aan de verkoop dient een taxatierapport ten grondslag te liggen. De waarde dient vastgesteld te worden op basis van de zogenaamde gecorrigeerde vervangingswaarde. Verkoop boven de taxatiewaarde is niet toegestaan. Het taxatierapport en de relevante (financiële) documentatie dient door de vereniging te worden gearhiveerd en op verzoek te worden getoond. De vereniging moet altijd kunnen aantonen dat opstallen tegen taxatiewaarde worden verkocht. Taxaties kunnen plaatsvinden via een door de algemene ledenvergadering aangestelde taxatiecommissie of een (her) taxatie via een onafhankelijke organisatie ter beoordeling door de ALV.		
12	Algemeen	12. Indien voor het gebruik van de kantine een exploitatievergunning is vereist, dient een kopie van de actuele horeca- en exploitatievergunning aan verhuurder te worden verstrekt. De vereniging dient te voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van verkoop van alcoholhoudende dranken.	Niet van toepassing	V
13	Algemeen	13. De individuele tuinen op de voorzieningen zijn in gebruik gegeven overeenkomstig de bepalingen zoals opgenomen in de kwaliteitseisen welke onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst. Hiertoe wordt geanonimiseerd inzicht gegeven in de woonplaats van de gebruikers. Indien er sprake is van niet-Rotterdamers die een tuin in gebruik hebben, dient te worden aangegeven sinds wanneer (jaar) dat is.		
14	Algemeen	14. Indien op de voorziening speeltoestellen aanwezig zijn, dan dienen deze te voldoen aan de eisen die gesteld zijn aan het Warenwetbesluit Speeltoestellen. Daartoe dient van alle speeltoestellen een geldig keuringscertificaat te worden overlegd. Tevens dient er een logboek te worden overlegd met daarin de rapporten van de jaarlijks te houden inspecties. Aan deze eis dient te worden voldaan vóór er een huurovereenkomst wordt aangeboden.		
15	Algemeen	15. Het bestuur van de vereniging is ervoor verantwoordelijk dat de regels in de statuten en het huishoudelijke reglement worden nageliefd. Als in twee jaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurovereenkomst er op de voorziening sprake is van bijvoorbeeld – maar niet uitsluitend – gesignaleerde misdrijven (b.v. geweld, bedreiging, teelt c.q. handel in verdovende middelen, prostitutie) of overlastklachten, dan dient het bestuur van de vereniging tot genoeg van verhuurder aan te tonen dat zij die adequaat heeft opgepakt. Hiertoe dienen de stappen zoals beschreven in de handleiding handhavingskader, zodra vastgesteld door de gemeente, te worden gevolgd.		
16	Algemeen	16. Er dient voor 1 juli 2024 een opgave te worden verstrekt van de tuinnummers waar in de opstal een houtkachel of allesbrander is geplaatst.	Inventarisatie loopt	

Vragen aan de gemeente

- Wat zijn de randgemeenten
- M2 van de tuinen, proces hieromtrent
- M2 van de
 - Verschil 2023 en 2024 10000m² +
 - Scouting
 - Concept bezwaar bespreken
- 16 punten lijst

5. Notulen goedkeuren afgelopen vergadering
6. Statuten/huishoudelijk reglement goedkeuren
7. Stemming huurovereenkomst gemeente Rotterdam incl. bijlagen (zie bijlagen volgende slide)
8. Notulen 4 november 2023 goedkeuren
9. Notulen 23 november 2024

7

- Bijlage 1: Verhuurtekening;
Bijlage 2: Concept onderhoudsrapport;
Bijlage 3: Overzicht m2 per individuele tuin
Bijlage 4: algemene bepalingen grondhuur
Bijlage 5: demarcatielijst;
Bijlage 6: Kwaliteitseisen;
Bijlage 7: CROW Systematiek;
Bijlage 8: Overzicht bodemonderzoeken;
Bijlage 9: Nalevings- en Handhavingskader;
Bijlage 10: Plattegrond;
Bijlage 11: Schadeloosstellingsregeling.

Illegale bewoning

- Illegale is ons nu niet bekend
- Wat verwacht bewoningde gemeente hierin van ons?
- Meldpunt illegale bewoning

Verkoop tuinhuisen

- Er zijn veel tuinhuisen die niet betaald zijn
- Deze gaan we in april verkopen, na het volgen van de juiste procedure

Vragen