

Vergadering van deelgenoten Stadstuin

Datum : 20 mei 2025

Aanvang: 19:30 uur (inloop vanaf 19:00 uur)

Locatie: Boogkerk, Watersteeg 2, 3824 EM te Amersfoort

Aanwezig: - VvD Bestuur
- 129 eigenaren (+ 24 volmachten = totaal 153 stemmen)

1. Opening en vaststellen quorum

De voorzitter opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom.

De voorzitter spreekt een woord van dank uit aan de organisatie van de Boogkerk voor de gastvrijheid en de ruimte waarvan gebruik gemaakt mag worden.

De voorzitter geeft een speciaal welkom aan Hanneke van Steenberg, zij maakt het verslag van deze vergadering.

Voorgaande jaren is het maken van de notulen geen prioriteit geweest, daardoor is dit niet goed verlopen en zijn er geen goede verslagen gemaakt.

De voorzitter vraagt wie hier voor het eerst is en wie er bewust gekozen heeft voor deze woning vanwege het groen.

Dit zijn best een aantal bewoners.

Het quorum van minimaal 50% aanwezige stemmen / volmachten wordt vanavond niet gehaald. Er zijn 61 stemmen te weinig om rechtsgeldige besluiten te nemen.

Daarom wordt er op 17 juni, om dezelfde tijd en op dezelfde plaats weer een vergadering gehouden om wel de rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

De vragenronde volgt na de update over de gesprekken met de gemeente.

De voorzitter, de heer Heiko Breilmann stelt zich voor.

Besluit 1a: Benoeming Heiko Breilmann als voorzitter van de vergadering

Er is een blanco stem, de rest van de aanwezigen is akkoord met de benoeming van Heiko als voorzitter van deze vergadering. **[Besluit]**

Ingekomen stukken en mededeling

- *Beplanting groenstroken tussen weg en voetpad.*

Hier is een voorstel uitgekomen; er komt bollenbeplanting in de groenstroken tussen de weg en het voetpad. De bloemen bloeien vanaf begin voorjaar tot en met de zomer.

Dit plan wordt in de begroting opgenomen.

- *Handhaving 'toe-eigening' – mandelig gebied.*

Het groen is van iedereen, maar er wordt toch gezien dat bepaalde stukken worden 'toegeëigend'. Ondanks dat dit meestal met de beste intenties wordt gedaan, is het uiteraard niet de bedoeling. Het bestuur handhaaft hierop door mensen erop aan te spreken.

2. **Belangrijke update van de gesprekken met de gemeente Amersfoort m.b.t. overdracht mandelig terrein Stadstuin.**

De voorzitter geeft aan dat, zoals ook in de vergadering in november is besproken, er sinds 2020 bekend is dat de oorspronkelijke einddatum van 2052 niet gaat worden gehaald met de huidige stand van zaken. Er is toen nagedacht over scenario's. Eén van de scenario's is om extra te gaan betalen vanaf 2027 een ander scenario is het groen over te dragen aan de gemeente. Ondanks dat 92% van de stemmen op de vergadering van 4 november 2024 (waar 68% van de stemgerechtigden vertegenwoordigd was) aangaf voor overdracht aan de gemeente te zijn, blijkt dit toch niet het gunstigste scenario te zijn. Als voor dit scenario zou worden gekozen, moeten alle aktes bekeken en uitgezocht worden door een notaris. Dit gaat heel veel uren en daarmee heel veel geld kosten.

Ook moeten alle aktes van mandeligheid worden uitgeschreven, ook dit gaat veel tijd en geld kosten. Om deze reden en om het feit dat niet 100% van de stemmen voor waren, gaat deze overdracht naar de gemeente niet door.

Daarmee is wel de vraag gerezen hoe het nu verder moet.

Er is in principe groen licht voor een alternatief scenario; de gemeente neemt het onderhoud voor onbepaalde termijn over. Hierdoor hoeft er aan de gegevens van het kadaster en aan de akten niet gesleuteld te worden.

De voorzitter geeft aan dat deze oplossing uiteraard geen garanties biedt voor de (verre) toekomst, maar dat het op dit moment een goed alternatief lijkt te zijn.

De gemeente kan het onderhoud voor een goed tarief aanbieden en in het meerjarenplan zijn voor de komende jaren grote investeringen gepland, die dan door de gemeente worden gedaan.

Met dit scenario is de verwachting dat de 'pot' weer zal toereikend zijn tot 2052.

Er zijn op dit moment geen stemmen tegen dit scenario.

Er wordt gevraagd wat de nadelen hiervan zouden kunnen zijn.

De voorzitter geeft aan dat de beeldkwaliteit van de gemeente ook de beeldkwaliteit van de Stadstuin wordt.

Met andere woorden; als de gemeente het beeld van het groen / het groenbeleid wil aanpassen, dan geldt dit ook voor de Stadstuin.

Ook zal er dan een ander aanspreekpunt zijn voor vragen, deze kunnen dan naar de gemeente gemaild worden.

Er wordt gevraagd wat het voordeel voor de gemeente zelf is om dit te doen.

De gemeente hoorde en zag dat het bestuur er niet uit zou komen, zij wilden de Stadstuin niet laten vallen en daarom willen zij dit op zich nemen. De gemeente kan het onderhoud voor veel minder geld uitvoeren.

Er wordt opgemerkt dat de voorzitter zegt dat de gemeente heeft toegezegd, in de presentatie staat dat investeringen worden 'opgevangen'. Het is niet duidelijk of nu wel door de gemeente is toegezegd dat zij de investeringen voor hun rekening nemen.

De voorzitter geeft aan dat de gemeente dit inderdaad heeft toegezegd.

Er wordt gevraagd hoe dit contractueel wordt opgevangen.

De voorzitter geeft aan dat er uiteraard een contract met de gemeente wordt opgesteld.

Er wordt opgemerkt dat het jaar 2052 nog heel ver weg is. Maar dat mogelijk door uitstel afstel komt. Er wordt gevraagd wanneer er vooruit gepland wordt om met structurele oplossingen te komen.

De voorzitter komt hier in het volgende agendapunt op terug.

Er wordt gevraagd wat er wordt bedoeld met de Stichting Stadstuin en de Vereniging van Deelgenoten.

De pot van de VvD is nog niet leeg en blijft dus ook bestaan, naast de stichting. De gemeente gaat alleen het regulier onderhoud doen, speeltoestellen horen hier bijvoorbeeld ook bij.

Er wordt gevraagd of er een mogelijkheid is dat het bewoners-initiatief weer terug komt.

Wat de voorzitter betreft is dit nooit weg geweest en wordt dit nieuw leven ingeblazen.

3. Besluit omtrent starten vrijwillige bijdrage onderhoud Stadstuin

Besluit 2a: Starten vrijwillige bijdrage vanaf 2026

De voorzitter licht de vraag om dit besluit te nemen toe. Op een bepaald moment raakt de 'pot' toch leeg. Dan zou een bijdrage nodig zijn. Het voorstel is om vanaf 2026 een vrijwillige bijdrage van € 50,- te vragen. Mogelijk wordt dit later wel omgezet in een verplichte bijdrage. In eerste instantie is het vrijwillig is om te 'wennen' aan het betalen van een jaarlijkse bijdrage.

Er wordt opgemerkt dat het betalen van 50 euro per jaar op vrijwillige basis geen goed idee is. Deze bijdrage zou voor iedereen verplicht moeten zijn, omdat het 'groen' ook van iedereen is. De voorzitter geeft aan dat er geëvalueerd kan worden hoeveel mensen betaald hebben. Het nadeel van het verplicht stellen van de bijdrage is, dat er ook op gehandhaafd moet worden. Als mensen weigeren te betalen, moet er mogelijk zelfs een incassobureau ingeschakeld worden, dit brengt veel kosten met zich mee.

Er wordt geantwoord dat de kosten voor een incassobureau ook op de niet-betalende deelgenoot verhaald zouden kunnen worden.

Er wordt geopperd dat als iemand indien de bijdrage verplicht is en deze niet betaald wordt, de achterstallige bijdrage alsnog geïnd kan worden als het huis verkocht wordt.

De voorzitter geeft aan dat het dus zeer lastig is om het innen van achterstallige verplichte bijdragen via een incassobureau te regelen. Ook bij verkoop van het huis blijft dit het geval.

De voorzitter benadrukt dat er vandaag het verzoek is om een besluit omtrent de vrijwillige bijdrage. Eventueel kan later besloten worden deze bijdrage verplicht te stellen.

Er wordt opgemerkt dat ook in de akte staat dat als de 'pot' leeg is, deelgenoten verplicht zijn te gaan bijdragen, dan kan het bedrag nog veel hoger zijn dan 50,- euro per jaar.

Dit is inderdaad het geval, maar op deze manier kan er gemakkelijk 'ingerold' worden.

Er wordt gevraagd hoe de woningbouwvereniging erin staat.

De woningbouwvereniging heeft aangegeven mee te willen doen.

Doordat er niet genoeg stemmen vertegenwoordigd zijn, kan dit besluit niet rechtsgeldig genomen worden. Voor nu zijn er 31 stemmen tegen, en een grote meerderheid voor.

Op 17 juni wordt dit nogmaals besproken om een definitief besluit te nemen.

De voorzitter geeft aan dat er bewust vroeg begonnen is met dit vraagstuk, de komende vijf jaar moet definitief besloten worden hoe dit aangevlogen wordt.

4. Besluiten omtrent notulen (Zie vergaderstuk)

Besluit 3a: Vaststellen notulen 22 mei 2024 – 27 juni 2024

De notulen van 22 mei en 27 juni 2024 worden doorgenomen.

Er wordt opgemerkt dat het verslag veel te summier is en dat de deelgenoten hier eigenlijk niets aan hebben.

De voorzitter beaamt dit en geeft aan dat daarom besloten is om het anders te.

Er is één stem tegen het vaststellen van de notulen en er zijn zeven blanco stemmen.

Hiermee worden de notulen van de vergadering van 22 mei en 27 juni 2024 vastgesteld.

[Besluit]

Er wordt opgemerkt dat het heel handig zou zijn als de notulen van deze vergadering er ruim voor de vergadering van 17 juni zijn.

De voorzitter geeft aan dat hij ernaar streeft de notulen twee weken voor de volgende vergadering online te hebben staan.

5. **Besluiten omtrent Jaarverslagen 2024 (Zie vergaderstuk)**

Toelichting op jaarverslag 2024 en accountantsverklaring

Besluit 4a: Vaststellen jaarverslag 2024 incl. decharge bestuur

De balans wordt getoond; er was in 2024 een negatief resultaat van ruim 108.000 euro. Zoals te zien is in de presentatie zijn de kosten hoger dan de inkomsten, met als gevolg een negatief resultaat. Er zijn afgelopen jaar wel hogere renteopbrengsten geweest dan de jaren ervoor.

Er wordt gevraagd voor hoeveel uur het parkbeheer nu op de lijst staat. Dit was negen uur, maar dit is teruggebracht naar zes uur per week. Er wordt nu bekeken hoeveel uur er daadwerkelijk per week aan besteed wordt. Het aantal uren per week is altijd contractueel vastgelegd geweest.

Er wordt geïnformeerd naar een verschil op de balans.

De kascommissie heeft gekeken naar een boeking van december, die is er later nog aan toegevoegd.

De kascommissie heeft de financiën gecontroleerd en geeft hiermee het verzoek tot het vaststellen van het jaarverslag en het verlenen van décharge aan het bestuur.

Er is één blanco stem, de rest is akkoord.

Hiermee wordt het jaarverslag 2024 vastgesteld **[besluit]** en wordt décharge verleend aan het bestuur over het gevoerde financiële beleid in 2024. **[Besluit]**

Besluit 4b: Bestemming exploitatieresultaat ten laste brengen van de reserves

Het voorstel is om het negatieve resultaat ten laste te brengen aan de reserves.

Er is één stem tegen en er zijn twee blanco stemmen. De andere stemmen zijn akkoord.

Hiermee wordt besloten dat het negatieve resultaat over 2024 ten laste gaat van de reserves. **[Besluit]**

6. **Besluiten omtrent begroting 2025**

Besluit 5a: Vaststellen begroting 2025

De rentetarieven zijn wat aan het dalen, daardoor worden er op dat gebied wat minder inkomsten verwacht.

Op de kosten contract onderhoud wordt dus bespaard, door een lager aantal uren onderhoud per week.

Op basis van deze begroting tekort wordt een tekort van ruim 131.000 euro verwacht, wat eventueel weer ten laste kan gaan van de reserves.

Er wordt gevraagd wat onder de post ‘dagelijks onderhoud’ wordt verstaan.

Onder dagelijks onderhoud worden dingen verstaan die het bestuur kan doen zonder dat de leden hiervoor hun toestemming in een vergadering moeten geven.

Er wordt gevraagd waarom het onderhoud niet al in 2025 door de gemeente wordt gedaan.

Dit is omdat de concrete afspraken met de gemeente nog niet gemaakt zijn, dit onderhoud kan pas gaan lopen vanaf 2026. Het contract met de hovenier loopt ook nog tot 2026.

Er wordt genoemd dat gezien wordt dat de hovenier regelmatig wel aanwezig is, maar niet aan het werk is.

Dit kan inderdaad het geval zijn, maar het is lastig te bepalen of de hovenier zijn contracturen wel of niet nuttig besteed.

Er zijn twee stemmen tegen het vaststellen van de begroting en er zijn drie blanco stemmen.

Met een zeer ruime meerderheid van stemmen wordt de begroting 2025 vastgesteld.

[Besluit]

De penningmeester verwijst naar een uitspraak van de vorige keer waarbij het vergelijk wordt gemaakt dat de Stadstuin een huwelijk is met 762 partners. Naar nu blijkt zijn erbij bijna 400 ex-partners bijgekomen in de vorm van hypotheekverstrekkers. Door dat zij het mandelige stuk als onderpand hebben meegenomen in de hypotheekakte.

Mandelige grond hoort niet in een hypotheekakte staan, want het is onbenoemd.

In principe kan mandelige grond alleen aan een mede-eigenaar verkocht worden.

Er wordt opgemerkt dat dit wel in de splitsingsakte genoemd kan staan.

Dat klopt, in een splitsingsakte kan het staan, maar het hoort dus niet thuis in een hypotheekakte.

Als een huis verkocht wordt, is het dus belangrijk dit goed aan te geven bij de notaris.

De voorzitter vraagt of er mensen van plan zijn binnen vijf jaar te verhuizen.

Er blijkt een klein aantal bewoners wel van plan te zijn binnen vijf jaar te verhuizen.

7. **Besluit aanpassing statuten**

Besluit 6a: Starten onderzoek notariële aanpassing van toepassing op de Akte van mandeligheid om vanaf 2026 niet meer 2 vergaderingen te moeten houden om tot geldige besluiten te komen (efficiency-slag).

Het is nog nooit gelukt om in een eerste fysieke meeting rechtsgeldige besluit te mogen nemen. Er wordt voorgesteld een onderzoek te starten om te bekijken of er een notariële aanpassing gedaan kan worden, zodat er twee vergaderingen direct achter elkaar gehouden mogen worden om aan het quorum van stemmen te komen en hiermee de termijn van minimaal twee weken tussen twee vergaderingen op te heffen.

Er moet uiteraard wel een minimaal aantal stemmen vastgesteld worden.

Er wordt opgemerkt dat dit vast een grote efficiency slag is, maar dat er wel voor gezorgd moet worden dat besluiten die door een (zeer) kleine minderheid genomen worden, geen gevolgen hebben voor de grote meerderheid.

De voorzitter geeft aan dat hij dit een goede opmerking vindt, hij neemt dit mee.

Er wordt opgemerkt dat er bepaald zou moeten voor welke besluiten dit dan geldt.

Dit vindt de voorzitter ook een goede opmerking en neemt hij ook mee.

Er zijn drie stemmen tegen het opstarten van het onderzoek en er zijn vier blanco stemmen.

De grote meerderheid is voor, dus het onderzoek wordt opgestart. **[Besluit]**

8. **Rondvraag**

- Er wordt opgemerkt dat er sinds 2012 al twee verbeteringen in de akte van mandeligheid zijn gedaan.

- Er wordt gevraagd of er wordt toegevoegd hoeveel mensen de vrijwillige bijdrage hebben voldaan als dit doorgaat.

De voorzitter geeft aan dat dit zeker het geval is.

- Er wordt gevraagd in hoeverre de stichting betrokken is bij wat zich afspeelt rondom de zorginstelling bij de Forel.

De voorzitter geeft aan dat zowel de Stichting als de VvD hier niet bij betrokken zijn.

Er volgt, na een opmerking uit de zaal over de goede voorbereiding en uitwerking van de vergadering en de grote stappen die het bestuur de afgelopen tijd heeft gezet, een groot applaus.

9. **Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering om 20.52 uur en bedankt een ieder hartelijk voor zijn / haar inbreng.

