

Onderwerp: Pand KNSB

Inzender: HSB

Het prachtige pand van de KNSB is alweer enige tijd ter sprake geweest op de bondsraadsvergaderingen van diezelfde KNSB. Er is naar aanleiding van die discussies een onderzoek gestart naar de mogelijkheden om de kosten die de KNSB kwijt is aan het pand te verlagen, of de opbrengsten te verhogen. Hieruit kwam naar voren dat de meeste opties, zoals verhuur, of verkoop en zelf nieuw huren, onwenselijk zijn. Er was echter ook een optie die duidelijk wel zin zou hebben, te weten de verkoop van het huidige pand, en de aanschaf van een goedkoper, vervangend pand.

De HSB is van mening dat er serieuze stappen gezet moeten worden om op zoek te gaan naar een goedkoper pand. De kosten die op de lange termijn bespaard kunnen worden aan goedkoper onderhoud zijn substantieel, en daarnaast zal er minder geld vast zitten in bakstenen. De HSB realiseert zich, en zou anderen erop willen benadrukken, dat dit een lange termijn plan is. Zo zal een eventuele verhuizing waarschijnlijk pas op een termijn van 5 tot 10 jaar gerealiseerd worden. Dit neemt niet weg dat de HSB het belangrijk vindt dat er nu al stappen gezet worden in de goede richting.

De HSB vindt wel dat er specifieke eisen gesteld moeten worden aan het nieuwe pand. Het huidige pand heeft namelijk een aantal goede punten, en wij vinden dat deze niet zomaar verloren moeten gaan bij de aanschaf van een nieuw pand.

De eisen waarvan de HSB vindt dat het pand aan moet voldoen zijn:

- Het pand moet op loopafstand liggen van een intercity station (straal 1 km).
- Het pand moet onderhoudsarm zijn. Dat wil zeggen dat er in beginsel zo min mogelijk verwerk en andere onderhoudsgevoelige aspecten aan moeten zitten.
- Het pand moet substantieel goedkoper zijn bij de aankoop dan de verkoopprijs van het huidige pand.
- Het pand moet voldoende ruimte bieden om de huidige activiteiten die plaatsvinden in het huidige pand soortgelijk voort te kunnen zetten. Hierbij denkt de HSB aan een oppervlakte die overeenkomt met de huidige effectieve gebruikte oppervlakte plus een kleine marge voor eventuele toekomstige uitbreiding.

Naast de praktische aspecten, zoals hierboven genoemd, zijn er ook grote financiële consequenties. De HSB vindt ook hiervoor duidelijke richtlijnen en afspraken moeten bestaan over de manier waarop hiermee omgegaan wordt. Zo is de HSB van mening dat de volgende zaken vooraf vastgelegd moeten worden:

- Het nieuwe pand wordt pas gekocht als het oude verkocht is. Er mogen wel gesprekken plaatsvinden om de aanschaf van een nieuw pand te bewerkstelligen, maar de handtekening mag pas gezet worden als het oude pand verkocht is.
- Het financiële overschot dat ontstaat doordat er goedkoper gekocht wordt dan verkocht, moet rechtstreeks gereserveerd worden. Zo mag dit geld alleen uitgegeven worden aan

Kon. Ned. Schaakbond
ontv.: 17 JAN. 2013 no.: 148
ter beh.:
ter kennisn.: MvdW/AB

zaken waar de Bondsraad vooraf haar goedkeuring aan geeft, en niet om tekorten op de lopende rekening mee te dekken.

Met het eerste punt beoogt de HSB te bereiken dat er met deze moeilijke tijden geen dubbele lasten genomen worden. Het is vrij makkelijk om aan een nieuw kantoorpand te komen, gezien deze massaal leegstaan, maar het verkopen van het huidige pand kan daarom lastig blijken te zijn. Om die reden wil de HSB dat de gesprekken van verkoop en aankoop parallel lopen, en dat de handtekening van de KNSB voor de aankoop van een nieuw pand pas gezet wordt als de handtekening van de koper van het KNSB pand in Haarlem al gezet is.

Het tweede punt moet voorkomen dat het geld wat vrijkomt 'over de balk gesmeten wordt'. Er is tijdens de bondsraadsvergaderingen mede door het bestuur aangegeven dat de KNSB niet altijd even zorgvuldig met haar reserves is omgegaan, en deze afspraak moet dergelijke praktijken voorkomen.

Naast deze praktische punten zou de HSB er ook op willen wijzen dat er bij de verkoop geen wonderen verwacht worden, of verwacht moeten worden. Zo zal de verkoopprijs van het huidige pand naar onze inschatting wel eens veel lager uit kunnen vallen dan de boekwaarde (woz-waarde) op de balans. De markt is op dit moment behoorlijk stroef, en om verkoop mogelijk te maken zou het nodig kunnen zijn om in te boeken op de verkoopprijs. Daar tegenover staat dat de aanschafwaarde van een nieuw pand niet hoog zou moeten zijn, en dus makkelijk alsnog een substantieel stuk onder de verkoopprijs van het huidige pand kan liggen. In het verlengde hiervan wil de HSB er op wijzen dat het, onder andere om deze reden, enige tijd kan duren voordat er werkelijk tot verhuizen overgegaan kan worden. Om dit reden is er in het begin van dit stuk ook vermeld dat wij verwachten dat dit traject ongeveer 5 tot 10 jaar zal duren. Dat houdt dus in dat de bezuinigingen die hiermee gerealiseerd worden niet meegerekend kunnen en mogen worden bij de bezuinigingen die hoogstwaarschijnlijk nodig zijn i.v.m. de nieuwe focus van het NOC*NSF.

De eindconclusie van de HSB is dat er commissie ingesteld moet worden in de bondsraad die uitwerking gaat geven aan het gedachtegoed van dit document.