

# KONINKLIJKE NEDERLANDSE SCHAAKBOND

aan De (plaatsvervangende) leden van de Bondsraad  
van Algemeen Bestuur  
betreft Huisvesting Bondsbureau KNSB  
status Informatief  
cc  
dd 1 oktober 2013  
nr 13/AZaz/1370/MvdW/pv

---

## Huisvesting Bondsbureau KNSB

Op verzoek van de Bondsraad heeft het bestuur van de KNSB een werkgroep ingesteld om kijken wat de optimale oplossing voor de huisvesting van het bondsbureau is. De commissie heeft verslag uitgebracht aan het bestuur. Daarbij adviseert de commissie om het huidige pand te verkopen en elders te huren. Het verslag van de werkgroep staat in bijlage 1. De conclusie van de werkgroep is geen unaniem standpunt.

Het bestuur van de KNSB heeft met belangstelling kennis genomen van het verslag. Het bestuur waardeert de uitgebreide en toch snelle werkwijze van de werkgroep. Het verslag is uitgebreid besproken en het resultaat van die bespreking is dat het bestuur toch een voorkeur heeft voor het behouden van het huidige pand en de voorkeur van de werkgroep niet volgt. De redenen daarvoor komen in dit document aan de orde.

### Eigendom of huren

Het bestuur is het eens met de constatering van de werkgroep dat het een principiële keuze is. Het bestuur vindt het goed dat de werkgroep oog heeft gehad voor het risico bij verkoop dat het eigen vermogen wordt opgebruikt. Daarbij noemt de werkgroep het vastleggen van een minimale reserve. De vraag is waarom het vastleggen van zo'n minimale reserve wel goed zou zijn en een reserve 'in stenen' niet. Daarbij verwacht het bestuur dat een eventueel vrijkomend bedrag snel zou verdampen.

De werkgroep geeft aan dat de schaakbond niet in beleggingen zou moeten doen. Dat is waar en dat doet de KNSB dus ook niet. De KNSB gebruikt het pand en houdt het niet als belegging aan. Daarbij is het bestuur van mening dat deze manier van huisvesten kosteneffectief is. In vergelijking met andere sportbonden zijn de huisvestingskosten van de KNSB laag.

### Kostenvergelijking

Een kostenvergelijking hangt in het algemeen van aannames aan elkaar en dat is bij deze kostenvergelijking niet anders. Het is dan ook niet de bedoeling om een cijfermatige discussie te starten, maar een aantal kanttekeningen wil het bestuur wel maken.

De werkgroep schrijft dat huren financieel voordeliger is. De financiële onderbouwing geeft dat inderdaad aan, en een belangrijke post daarin is de voorziening voor onderhoud. De laatste tijd is de dotatie wat hoger geweest doordat recent veel achterstallig onderhoud heeft plaatsgevonden. Over een langere periode gekeken en ook besproken met de FAC lijkt een bedrag van 6000 euro (in plaats van 10.000 euro) per jaar meer op zijn plaats.

Ook belangrijk is dat de KNSB in de huidige situatie substantiële controle over de kosten, en dat bepaalde uitgaven ook kunnen worden uitgesteld. In het geval van huur krijgt de KNSB te maken met stijging van de huurprijzen, waarvan de hoogte onzeker is. De werkgroep geeft aan dat er verhuiskosten zullen zijn, die niet meegenomen zijn in de afweging. De hoogte van die kosten vormt echter wel een risico. Daarbij komt het feit dat verhuizing ook tijdelijk zal leiden tot minder productiviteit van het personeel.

Verder spreekt de werkgroep over een negatieve herwaardering in 2012. Daar staat tegenover dat sinds de aankoop van het pand de waarde enorm is gestegen. Het pand is in 1991 voor 360.000 gulden, ofwel ruim 163.000 euro aangekocht.

Al met al zal het uiteindelijke verschil in kosten laag zijn, waarbij het naar de mening van het bestuur niet duidelijk is wat op lange termijn qua operationele kosten het voordeligst is. Bij een dergelijk klein verschil vindt het bestuur het onverstandig om het bondsbureau te verplaatsen, waarbij verhuiskosten, impact op het personeel en verminderde productiviteit rond de verhuizing een rol spelen. Het bestuur wil de komende jaren dan ook vasthouden aan huisvesting van het bondsbureau in het huidige pand in Haarlem.

## Bijlage 1

### **Werkgroep Huisvesting**

Op 17 mei 2013 is de werkgroep voor het eerst bijeen geweest en heeft gebrainstormd over de huisvesting van de KNSB. De bijeenkomst was in het bondsbureau zodat er ook een bezichtiging kon plaatsvinden.

Allereerst is **de behoefte** in kaart gebracht.

Er zijn 10 werknemers die samen 7,2 fte vormen. Er zijn 5 personen de hele week op het bondsbureau actief en de anderen komen wisselend waarbij op donderdag alle personen in huis zijn.

De huidige huisvesting heeft een oppervlakte van 360 m2 verdeeld over vier etages.

Op de parterre is de opslag van materialen (bijv. SpeelZ), de postkamer en een pantry. Op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> etage bevinden zich de kantoren, een vergaderruimte waarin ook drie flexplekken zijn ingericht en de toiletten. Op de zolder bevindt zich het archief.

Het is ons opgevallen dat het archief omvangrijk is en ook zeer ver teruggaat. Bekeken kan worden wat er vernietigd kan worden en anderzijds kan digitalisering goedkoper zijn dan de opslag op de traditionele manier; gedigitaliseerd is het ook makkelijker en sneller toegankelijk.

De vuistregel voor het aantal m2, dat nodig is per persoon, is 14. Rekening houdend met 7,2 fte's zou je dan uitkomen op afgerond 100 m2. Flexplekken, maar ook thuiswerken doet opgang waardoor in het algemeen de behoefte aan kantoorruimte afneemt.

Wij gaan op dit moment echter uit van een behoefte van 150 m2 waarbij er dan ook enige ruimte is voor de opslag van materialen e.d.

Vervolgens lag de vraag voor: **eigendom of huren?**

Wij zijn in meerderheid voor huren. Het geeft meer flexibiliteit in de benodigde grootte maar ook wat de locatie betreft. Daarbij zijn wij van mening dat een schaakbond niet in beleggingen zou moeten doen; er wordt vermogen vastgelegd dat slechts tegen hoge kosten flexibel gemaakt kan worden.

Wat betekent zo'n keus voor de **kosten t.o.v. de huidige exploitatie** (zie bijlage)

Omwille van de snelheid is maar één huurlocatie onderzocht maar wel één die goed bij de KNSB zou passen. Het is een representatief kantoor op Amsterdam-Westpoort, op loopafstand van het intercystation Amsterdam-Sloterdijk en er geldt thans nog gratis parkeren.

Als er gehuurd gaat worden dan dient het huidige pand **verkocht** te worden.

Uitgangspunt moet volgens ons zijn dat er pas gehuurd gaat worden als er verkocht is. Dat zou wellicht jaren kunnen duren maar het kan ook snel gaan.

De WOZ-waarde per 1-1-2013 bedraagt € 669.000. Als er verkocht is dan bestaat het risico dat dit geld "verdamp". Om dit te voorkomen moeten er flankerende maatregelen worden genomen. Volgens ons zou er in de statuten kunnen worden opgenomen dat er een minimale reserve van bijvoorbeeld € 500.000,- wordt aangehouden en dat dit bedrag jaarlijks met de inflatie (of de ontvangen rente) wordt aangepast. Om fraude te voorkomen kan er bedongen worden dat op de rekeningen, waarop deze gelden worden geparkeerd, er meerdere handtekeningen nodig zijn om van deze rekeningen gelden op te nemen.

Er zullen **initiële kosten** gemaakt worden.

Een verhuizing brengt eenmalige kosten met zich. Wij hebben dit niet onderzocht.

Bij het afsluiten van een huurovereenkomst is het in de huidige markt gebruikelijk een huurvrije periode te bedingen; bij het aangaan van een 5-jarige verbintenis kan deze termijn tussen de 3 en 6 maanden liggen. Het eenmalige voordeel daarvan kan ingezet worden om (een deel van) de verhuiskosten te betalen.

De **rente** over de verkoopopbrengst van het huidige pand.

In de huidige geldmarkt zijn de renteopbrengsten marginaal en zijn niet of nauwelijks voldoende om de inflatie bij te houden. De ontvangen rente zal naar onze mening ook ingezet moeten worden om de (statutaire) reserve op prijspeil 2013 te houden.

Om deze reden boeken wij hiervoor geen voordeel in.

Overigens staat de waarde van het vastgoed ook onder druk; in 2012 is er sprake van een negatieve herwaardering van € 96.000.

Als het pand verkocht is, valt de voorziening onderhoudskosten, ultimo 2012 € 67.528, vrij. De opbrengst van het pand zal, mede gezien de prima staat van onderhoud, zeker € 600.000, opbrengen (na aftrek van courtage e.d.). Rekening houdend met een statutaire reserve van € 500.000 zal deze verruiming van de liquiditeit de bond in staat stellen om de komende jaren de noodzakelijke investeringen te doen die nuttig en dienstbaar zijn aan de belangrijkste doelstellingen van de KNSB.

Tot zover deze notitie. Wij zijn gaarne bereid tot nadere informatie en/of overleg.

De commissie Huisvesting,  
Willem Pool  
Arthur Rongen  
Fred Bergen