

Wij willen vandaag een reactie geven op het raadsvoorstel inzake de stoelendans

-VERKOOP GROND ONDER DE STOELENDANS

-OPTOPPING OP DE STOELENDANS

1 VERKOOP GROND ONDER DE STOELENDANS

IVM HET FUNCTIONEREN VAN DE STICHTING IS ER EEN ONDERZOEK UITGEVOERD DOOR Markteffect uit Eindhoven

Het is een goed onderzoek, wat weergeeft dat de stichting op de goede weg is, dat er verbeteringen zijn tov de nulmeting en dat er wellicht nu ook nog punten van verbetering zijn. Ik ga verder niet op de inhoud in, dat doet de voorzitter van de stichting zo direct. Voor de discussie over de verkoop van de grond is het onderzoek naar onze mening niet relevant. Belangrijk zou zijn om te beoordelen of wij onze afspraken die wij destijds met de gemeente hebben gemaakt, en waar de raad 2 keer unaniem positief op gestemd heeft, of dat we die zijn nagekomen.

We hebben ca 1,5 jaar met de wethouder en ambtenaren gewerkt aan het plan, we hebben vanaf het eerste begin de boodschap meegekregen dat het plan de gemeente geen geld mocht kosten, niet via de voordeur en ook niet via de achterdeur. Daar is het plan uitgekomen van “ voor en door de verenigingen”.

Vanwege het didam arrest hebben wij de Enck zonder medeweten van de gemeente gekocht en zijn daarna het plan uit gaan rollen en het is geworden wat het nu is.

Het enigste wat er gebeurd is dat we de volgorde hebben omgedraaid. Wat voor ons belangrijk was is dat het theater weer ging functioneren. Wij hebben het theater terug gegeven aan de gemeenschap

Vandaar dat we de afspraken die in het raad besluit staan zijn nagekomen. De belangrijkste is dat we geen huur vragen. U kunt het huurcontract opvragen en dan ziet u wel een huurbedrag staan, maar dat is een te verwaarloze bedrag van €1,- per jaar excl /btw. De excl BTW is voor ons belangrijk.

We hebben zelfs meer gedaan dan in het raadsbesluit staat , meer ruimtes ter beschikking gesteld aan de stichting en we hebben veel geïnvesteerd wat niet afgesproken was, zoals oa toegang beheer. We zijn nog steeds met raad en daad beschikbaar om te ondersteunen. We hebben nu het initiatief opgestart om het professioneel theater op te starten. Wij vinden dat leuk om te doen en het is een volledig belangeloze actie waarbij de opbrengsten naar de stichting gaan.

Even over de verkoop van de grond

Voor onze bedrijfsvoering hebben we de grond helemaal niet nodig, er is eeuwig durende erfpacht constructie van “0” euro van toepassing. Wij hebben de grond dus

gratis en voor niets ter beschikking. Wij willen alleen de grond kopen om onze afspraken na te komen. Wij willen de grond kopen en de opbrengst van deze transactie in de stichting laten vloeien voor groot onderhoud aan de stoelen en trekkenwand, zoals in het plan was omschreven

De stoelen zijn aan vervanging toe, er zijn regelmatig stoelen kapot die dan door vrijwilligers gemaakt moet worden. We kunnen als theater niet hebben dat er stoelen tijdens een voorstelling kapot gaan, dus vandaar de noodzaak

Als jullie de grond niet verkopen dan is dat voor ons oké, maar dan moeten jullie wel de verantwoording nemen om voldoende middelen ter beschikking te stellen voor vervanging van de stoelen en de trekkenwand. We praten over een bedrag wat zo maar 3,5 tot 4 ton

Uit het onderzoek wil ik wel 1 ding memoreren dat is de actieve horeca. Er stond in het 2 maal goedgekeurde plan een barretje in de zaal en geen horeca bedrijf wat open was tijdens repetitie

Ik ben zelf 25 jaar lid geweest bij de harmonie en het bar bezoek na de repetitie is in de jaren ver terug gelopen. Van de 45 leden gingen er na de repetitie in 2010 al 30-35 mensen direct naar huis. Voor de overgebleven 10-15 mensen kun je geen horeca zaak open houden. Dus de horeca na de repetitie blijft bij het barretje in de ruimte en zal, wat jullie keuze ook wordt niet aangepast worden

Het raadsvoorstel voorziet op dit moment niet in verkoop van de grond. Wij snappen het niet. De grond heeft geen waarde voor jullie, de gemeente ontvangt geen pacht en kan de grond ook aan niemand anders verkopen. Door de pacht van "0" euro is de grond niets waard,

Ons hart ligt bij het theater maar door verkoop van de grond kun je afspraken in een contract vastleggen, op dit moment ligt er geen enkele afspraak met ons vast.

Gekoppeld aan de koop van de grond zijn er afspraken gemaakt over het bestendigen van de huisvesting van de stichting en verenigingen maar die liggen dus pas vast na verkoop van de grond.

DE OPTOPPING VAN DE STOELENDANS

Het gebouw heeft een groot achterstallig onderhoud

Er is al veel geïnvesteerd in het gebouw, alarmsysteem, brandmeld installatie, bewegwijzering met TV schermen, schilderwerk buiten gevel etc etc maar we staan voor grote uitgave door het vervangen van dakbedekking en luchtbehandeling kasten

Er is destijds een totaal verkeerd dakbedekking gekozen, PVC die door de grillige vormen van het gebouw op veel plaatsen lekkage geeft. De dakbedekking moet vervangen worden

De luchtbehandeling kasten zijn aan vervanging toe, die zijn 20 jaar oud en die lopen aan het einde van hun latijn. Onderdelen zijn nog te verkrijgen maar het wordt al moeilijker en we kunnen niet riskeren dat bv de LB kast van het theater uitvalt tijdens voorstellingen.

Door appartementen op de stoelendans te ontwikkelen kunnen we de grondkosten, die elke ontwikkeling normaliter zou hebben, inzetten om het groot onderhoud te bekostigen.

De nieuwe luchtbehandeling kasten worden uitgevoerd met warmtepompen en zijn energie zuiniger en gasloos en het dak krijgt een isolatie waarde van 6.3, de waarde die nu geldt voor nieuwbouw. Het gebouw wordt daarmee verduurzaamd en krijgt milieu technisch een betere score. Minder energie kosten komt de stichting ten goede. Tevens komen uit het tevredenheid rapport klachten naar voren dat de temp in de zaal niet goed te reguleren is. De installatie is sterk verouderd waardoor dit niet mogelijk is. Deze klacht kan daarmee opgelost worden met nieuwe LB kasten met nieuwe besturingen.

De gemeente is 17% eigenaar van het pand en moet dus voor 17% mee betalen aan het achterstallig onderhoud, er is een begroting gemaakt en de kosten voor de gemeente komen op ca € 225.000,-

U kunt den uitrekenen dat we totale kosten zijn (ik heb het even gedaan ca 1,3 mio) en het zou is onrealistisch om te denken dat uit de optopping van het gebouw - en het achterstallig onderhoud bekostigen- en de stichting nog van middelen kunnen voorzien. We mogen in onze handjes klappen als we het gehele achterstallig onderhoud kunnen weg poetsen. Vandaar dat wij denken dat de verkoop van de grond en het optoppen van het gebouw van belang is

Wij willen inzetten op én verkoop grond én optopping van de stoelendans, dat mes snijdt aan 4 kanten

-Minder investering voor de gemeente

- Minder kosten voor de stichting voor energie kosten, dat zou kunnen resulteren in een verlaging van de subsidie

-bij verkoop grond geen extra investeringen voor gemeente in vervanging stoelen en trekkenwand

-afspraken met Stoelendans Bv vast te leggen in een contract

Totale voordeel van de gemeente $350 + 225 = 575.000,-$

Ik wil nog even zeggen dat het bestemmingsplan toelaat om het gebouw op te toppen tot 18 mtr, dwz dat we het gebouw 2 keer zo hoog mogen maken, er is alleen een functie wijziging nodig van kantoor functie naar woonfunctie om ons voorstel te bereiken en we willen maar 1 bouwlaag extra zoals de hoogte van de rabo en apotheek

Dan wil ik nog even iets voor de VVE kwijt

Er wordt gesuggereerd dat deze er niet is deze is, maar hij is er wel maar die functioneert niet zoals dat normaal gaat. Dwz dat er niet gereserveerd wordt voor onderhoud. Alles wordt nu verrekend als er uitgaves zijn. Er is een verdeling van 83 om 17% . in zeggenschap en in betalingsverplichting. Er is destijds, na overname op verzoek van de toenmalig wethouder afgesproken om het zo te doen. Het enige verschil is dat er dan gereserveerd wordt in een potje van waaruit de kosten worden betaald en er komen ambtelijke kosten bij

Ik dank jullie voor jullie aandacht