

MEMO



Van : Hoofdbestuur THOR
Aan : Algemene Ledenvergadering
Datum : 7 juni 2024
Inzake : Vervanging 't Witte honk: Aankoop en verbouwing pand Nispenseweg 3a



foto: Pand L'Union fait la Force, Nispenseweg 3a

Een werkgroep bestaande uit Marco Lodijs, Jos Smits, Anny vd Brand, Olaf van Dijk, Ruud Woord en Yvonne Langen hebben de opdracht van het bestuur om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn mbt vervanging faciliteit 't Witte honk.

In de ALV van november 2023 heeft de werkgroep gemeld dat o.b.v. verschillende offertes vooralsnog de kosten variëren van € 250.000,- tot € 400.000,- afhankelijk van oppervlakte ('t Witte honk meet 216m2) en type bouw, bijv. dezelfde unitbouw of stenen. Dit zou betekenen dat ieder lid per jaar al gauw € 20,- extra contributie moet betalen. De werkgroep had meer tijd nodig om andere, lees goedkopere, mogelijkheden te onderzoeken.

Enkele maanden geleden kwam de volgende mooie kans op ons pad:

Handboogvereniging L'Union fait la Force is opgehouden te bestaan. Het pand, 338 m2 groot, gelegen aan de Nispenseweg 3a, wil L 'Union graag verkopen. THOR heeft interesse getoond en heeft het aanbod om het pand aan te kopen voor € 25.000,- kk¹.

De kadastrale afmeting is 500m2 en het staat op grond die in erfpacht is van de gemeente Roosendaal. De gemeente is als eigenaar van de grond akkoord met een eventuele verkoop aan THOR en heeft aangegeven het erfpachtrecht tot 2042 te verlengen van het pand, zodat deze

¹ kosten o.a. notaris, kadaster en vooruitbetaalde OZB. totaal ca. € 2.200,-

erfpacht-termijn gelijk loopt met de andere erfpacht-termijnen van het THOR-honk, de jeu de boulesbanen, zeecontainers, tribune en 't Witte honk.

Het bestuur vraagt de algemene ledenvergadering om in te stemmen met de aankoop van dit pand vanuit de liquide middelen (huisvestingskosten), rekening houdend met het gegeven dat het pand flink verbouwd dient te worden om het in gebruik te kunnen nemen.

Want er is behoorlijk achterstallig onderhoud.

Zo moet het dak vernieuwd worden, de muren geïsoleerd en de vloer vervangen worden. Verder is een extra deur nodig aan de zijde van de atletiekbaan, een nieuw toiletblok, een andere warmtekotel of bijv een WTW-systeem. Er zitten nu geen ramen in, terwijl dat door het type gebruik straks noodzakelijk is. Er komen geen douches in en ook geen horeca. We willen het gebouw gebruiken zoals we op dit moment de multifunctionele ruimte ('t Witte honk) gebruiken. Dat betekent dat onze leden en huurders van de accommodatie onder bepaalde voorwaarden de beschikking hebben over:

- oefenzaal met sportmaterialen
- krachthonk met krachttoestellen
- toiletten
- EHBO ruimte/keukentje

Gebruik:

Momenteel gebruiken wekelijks zo'n 100 leden (voornamelijk jeugd, Veelzijdig Bewegen, gymgroep en recreatie) deze faciliteit, alsmede per schooldag zo'n 80 - 250 kinderen.

De eerste ramingen mbt verbouwingskosten variëren van € 80.000,- tot € 130.000,- Dat is nog steeds minder dan de kosten voor vervanging van 't Witte honk bij gehele nieuwbouw, terwijl we 1,5 keer meer m2 krijgen. **Als de ALV 'ja' zegt tegen de aankoop van Nispenseweg 3a, dan impliceert dit dus dat er vervolgcosten zullen zijn. Het uitgangspunt van het bestuur is dat dit geen contributieverhoging tot gevolg heeft. Dit wordt betaald vanuit de eigen middelen.**



foto: Pand L'Union binnen