

Geacht bestuur,

Hierbij bieden wij, Titus Riemersma, Ben van Paassen, Aat en Marian Eken, Eelco Tienstra, Jitze Lukkes, ondergetekende en enkelen die wegens vakantie niet bereikbaar waren, maar waarvan wij weten dat zij er mee instemmen, een notitie over de nieuwe loods, kortweg NNL.

De notitie bevat meer vragen dan antwoorden. Immers, zoals ook in de notitie staat, leden van DDS kunnen niet, zonder daartoe door het bestuur gemachtigd te zijn, namens de vereniging formeel overleg voeren met externe instanties, laat staan de vereniging binden.

Informeel hebben wij wel het een en ander onderzocht, zoals de bouwkundige staat van de nieuwe loods, de kosten van een eenvoudige loods (tientallen aanbieders!), de kosten van krachttraining bij een commerciële partij en, via Funda de huur en koopprijzen van onroerend goed in en nabij Delft.

Dit alles heeft geleid tot bijgaande notitie

Het is niet zo, dat wij a priori tegen verbouwing van de loods zijn, maar wij willen uitgezocht hebben welke oplossing de meeste toekomstwaarde heeft. Want dat er iets moet gebeuren daar zijn wij ook van overtuigd.

We hebben dan ook waardering voor het werk dat door de commissie van Jappe Zijlstra c.s. verricht is.

DDS is de afgelopen ruim 25 jaar gegroeid van minder dan 200 leden (toen wij in 1991 de nieuwe loods kochten) tot ruim 500 leden nu. Een toename van 300 leden in nog geen 30 jaar. Voorzichtig gesteld, gemiddeld een toename van 10 leden per jaar. Wanneer deze trend zich voortzet, zouden er in de komende 10 jaar netto een 80 tot 120 leden bij kunnen komen (ter vergelijking, Laga heeft nu 700 leden, PE 750. Beide met, in september 2017, 500 aanmeldingen, waarvan er 230, respectievelijk 250 aangenomen zijn). Cijfers over andere studentenverenigingen zijn ons niet bekend, maar die kunnen via de KNRB ongetwijfeld verkregen worden. Daar afgestudeerden en oudere studenten één van de bronnen vormen waaruit wij putten, is voor de korte termijn een gemiddelde toename van 10 leden per jaar een redelijke verwachting.

DDS is een roeivereniging, onze eerste prioriteit moet dus zijn het aanschaffen, hebben en onderhouden van boten. De boten moeten, in ons klimaat, opgeborgen worden. Een botenberging is dus essentieel. Bij het onderhoud begint het keuzeprobleem. Zelf doen of uitbesteden, in huis of elders. Krachttraining is nog minder een kerntaak van een algemene roeivereniging als de onze. Een krachthonk is bovendien niet plaatsgebonden, voor indoortraining huren we ook een gymnastiekzaal.

Botenberging is het primaire knelpunt Dat betekent dat primair onderzocht moet worden hoeveel boten (of roeiplaatsen) in de ons nu ter beschikking staande ruimte geborgen kunnen worden. De Werkgroep Jappe komt tot aantallen die alleen mogelijk zijn wanneer de boten zeshoog gestapeld worden en dat mogelijk daarboven nog boten opgehesen moeten worden., Wij twijfelen er aan of de boten dan alle gebruiksklaar zijn.

Wij concluderen dat er dus twee trajecten mogelijk zijn: niet groeien en het ledenaantal stabiliseren op het huidige aantal of iets verminderen, of wel groeien en verhuizen. In het eerste geval is normaal onderhoud van de nieuwe loods voldoende en er zijn nog wat slimmigheden mogelijk zoals riemenhok op de binnenplaats en serieus werk maken van vouw- en clickriggers. In het tweede geval is de grootte van de botenberging bepalend.

Deze discussie moet eerst gevoerd worden alvorens er besloten wordt veel geld uit te geven.

Tenslotte, de ALV wordt bij DDS notoir slecht bezocht. Voor een zo belangrijk onderwerp zou het slecht zijn wanneer een besluit genomen zou worden door een 20 à 30 leden. Wij geven daarom het bestuur dringend in overweging een schriftelijke stemming te organiseren of, wanneer dat statutair niet mogelijk is, ten minste een schriftelijke enquête te houden opdat niemand zal kunnen zeggen niet gehoord te zijn.

Wij hopen dat wij hiermee een bijdrage te leveren aan bereiken van een goed besluit en wij zijn natuurlijk altijd beschikbaar voor het geven van een nadere toelichting en het bespreken van onze bevindingen.

Met vriendelijke groet,  
Menno Tienstra

#### DDS Nieuwe Loods

De plannen voor de nieuwe loods, zoals die gepresenteerd zijn, roepen een aantal vragen op. Het bestuur heeft daarom de leden verzocht voor 31 juli 2018 alternatieven in te dienen. Daarbij wordt ook gevraagd, de haalbaarheid te onderzoeken. Dat laatste is natuurlijk maar beperkt mogelijk. Leden van DDS kunnen niet zomaar, dat wil zeggen zonder mandaat van het bestuur, bij de Gemeente, andere roeiverenigingen, eigenaren of gebruikers van gebouwen of grond of bedrijven informatie inwinnen. Wat wel kan, is vragen stellen aan het bestuur en beargumenteerde suggesties doen voor nader onderzoek. Tot deze laatste mogelijkheden beperken wij ons daarom in het onderstaande.

#### 1. Probleemstelling

De nieuwe loods is 1991 aangeschaft en met minimale aanpassing in gebruik genomen voor de berging van boten en voor huisvesting van de werkplaats. In eerste instantie was er geen noodzaak zuinig met de ruimte om te gaan: er was genoeg. Langzamerhand veranderde dat. De tussenverdieping (zolder) werd ergometer ruimte en later tevens krachthonk, de botenberging werd efficiënter, de stellingen en het riemenrek beter. De tunnel is ook in 1991 aangelegd.

Bij de grote restauratie in 2005 werd, mede door gebrek aan geld, de loods minimaal gerestaureerd.

Nu, weer 13 jaar later, liggen er drie planvarianten om de nieuwe loods grondig te vernieuwen. Het programma van eisen, waaraan de drie varianten alle in redelijke mate voldoen, behelst de uitbreiding van de botenopslag, het creëren van een krachthonk en de verplaatsing van de werkplaats. Het woord redelijk in de vorige zin staat daar omdat de uitbreiding van de botenberging mogelijk onvoldoende is en omdat de werkplaats er in alle drie de varianten op achteruitgaat. De kosten zijn aanzienlijk, maar ook in de huidige opzet is herstel van de nieuwe loods op een aantal punten verstandig.

#### 2. Financiën

De tot dusverre verstrekte informatie over de financiën is uitermate summier. Dat leidt tot een aantal vragen:

- Het honorarium van een architect pleegt 10% van de bouwsom te bedragen. Zijn de al gevoteerde 12K voor het voorlopig ontwerp en de 38K aangevraagd voor het definitieve ontwerp inbegrepen in het honorarium van de architect, of komen die op de bouwsom?
- Er kan subsidie verkregen worden op de verwijdering van asbest, is daar rekening mee gehouden? Verwijdering van asbest is echter alleen nodig bij een verbouwing.

- Er schijnt een funderingsonderzoek plaats te hebben gevonden, van welke belasting is dat onderzoek uitgegaan? (Toelichting: De grond waarop de loods staat wordt al eeuwen bebouwd, van verzakking bij vervanging van de loods door een globaal even zwaar bouwwerk zal dus geen sprake zijn. De vloer is heel en vlak, mogelijk beton op straatklinkers, de loods was ooit paardenstal).

- Wanneer de geschatte prijs aan de hoge kant gevonden wordt, wordt er door de opdrachtgever gekeken naar mogelijke bezuinigingen en/of naar aanpassing van het programma van eisen.

Voor zover wij kunnen nagaan is noch van het een, noch van het ander sprake.

- Er is geen informatie verstrekt over de kosten van onderdelen van het ontwerp. Het is daarom erg moeilijk een oordeel te vormen over het geheel. Bij voorbeeld, wat zijn de kosten van alleen het dak vervangen? Het lijkt, alsof de hoge kosten in belangrijke mate veroorzaakt worden door de wens een volwaardig krachthonk in eigen huis te hebben. Is dat verantwoord voor het betrekkelijk geringe aantal leden die er gebruik van zullen maken? Is het niet financieel (en bouwkundig) aantrekkelijker de krachttraining uit te besteden aan een sportschool?

Deze informatie is essentieel om een goed oordeel te kunnen vormen over de kosten en de mogelijke besparingen. Is het bestuur bereid deze informatie te laten verstrekken? Het door de commissie NNL aangevoerde argument dat daarmee aan potentiële aannemers informatie wordt verstrekt waardoor de aanneemsom opgedreven zou kunnen worden is niet sterk.

### 3. Alternatieven

- Met in acht nemen van het bovenstaande, afstappen van alternatief B (het duurste van de drie) en over te gaan naar alternatief A, (het goedkoopste van de drie). Door bovendien de werkplaats aan de voorzijde te plaatsen worden hijsinstallaties overbodig, mits boten in de loods niet hoger gestapeld worden dan vijf boven elkaar, zoals nu het geval is.

- (Opnieuw) contact zoeken met de eigenaar van de aanpalende Paardenmarkt loods. De laatste berichten zijn, dat daar apparatuur in zal worden ondergebracht. Als DDS de bovenverdieping zou kunnen huren, eventueel voor beperkte tijd, zou het krachthonk daarin kunnen worden ondergebracht.

- Informeren naar de plannen van Laga.

a. Laga vecht de afwijzing van hun verbouwingsplannen aan, of weet de plannen zo aan te passen dat die wel aanvaard worden. Dat kan lang duren en DDS moet zijn eigen plan trekken. (NB, omwonenden hebben zich niet alleen tegen de verbouwingsplannen van Laga als zodanig gekeerd, maar ook tegen de overlast die zij zeggen te ondervinden).

b. Laga verhuist. De enige reële mogelijkheden lijken te zijn het terrein van Lijm en Cultuur en het DSM terrein.

- Gevolgen en mogelijkheden voor DDS bij een verhuizing van Laga:

a. DDS neemt het Laga gebouw over als nevenvestiging. Het ruimteprobleem is daarmee opgelost, maar twee gescheiden locaties leveren wel enige problemen op.

b. DDS verhuist mee, als voorbeeld kan Utrecht gelden, waar de drie roeiverenigingen naast elkaar hun clubgebouwen hebben met een gemeenschappelijk voorterrein aan het water. Bekend is, dat Laga hier geen voorstander van is. Het is bovendien de vraag of het DDS gebouw zodanig te verkopen is dat de opbrengst het bouwen van een nieuw onderkomen mogelijk maakt.

Er zou enige winst te behalen zijn door het combineren van de werkplaats (we delen nu al de bootman) en wellicht de krachtssportaccommodatie.

c. DDS brengt werkplaats en/of de krachtsportaccommodatie in een apart gebouw onder bij de nieuwe Laga vestiging. Voordelen als onder b, nadeel gesplitste vereniging. Het is de vraag of de botenberging in dit geval voldoende veergroot kan worden.

d. DDS sponsort een nieuwe burgerroeivereniging in het huidige Laga gebouw, waarmee de groei van het aantal roeiers/roeisters in Delft opgevangen kan worden. Bezwaar, het lost het huidige ruimteprobleem van DDS niet op.

e. DDS verhuist naar het Laga gebouw. Het voordeel is beperkt, er is weliswaar een uitstekende werkplaats en de buitenruimte is redelijk groot, maar de ruimte voor boten is niet zo erg veel groter dan in de huidige DDS accommodatie.

f. DDS verhuist naar een ruimere locatie.

### 3. Vragen aan het bestuur

- Is het bestuur bereid alle financiële informatie waarover op het ogenblik en in de toekomst beschikt wordt aan alle leden ter kennis te brengen?

- Is het bestuur bereid vóór de komende extra ALV in overleg te treden met de eigenaar van het Paardenmarkt complex over koop of huur van de aan onze nieuwe loods grenzende loods of van een ander gebouw of deel daarvan en het resultaat van dat overleg aan de leden ter kennis te brengen?

- Is het bestuur bereid vóór de komende extra ALV in overleg te treden met Laga over de mogelijkheden van samenwerking of samen optrekken en het resultaat van dat overleg ter kennis te brengen van de leden?

- Is het bestuur bereid vóór de komende extra ALV met de Gemeente te overleggen over de mogelijkheden die het DSM terrein zou kunnen bieden en de uitkomst van dat overleg ter kennis te brengen van de leden?

- Is het bestuur bereid serieus naar mogelijke bezuinigingen te kijken, zoals het evalueren van variant A in vergelijking met variant B, het ongewijzigd laten van het achterste deel van de nieuwe loods dat steviger is dan de rest en voorzien is van een goed pannendak enz.?

- Is het bestuur bereid serieus te kijken naar de mogelijkheid de werkplaats en het krachthok uit te plaatsen, respectievelijk uit te besteden?

- Kortom, is het bestuur bereid de leden volledig en uitvoerig te informeren over alles de nieuwe loods betreffende, zodat een volgende ALV een door een grote meerderheid gedragen besluit kan nemen?

NB 1. Met betrekking tot het DSM terrein nog het volgende (waarschijnlijk bij het bestuur bekend):

De Gemeente Delft is op zoek naar een bestemming voor (een deel van) het braakliggende DSM terrein. Het probleem is dat huizenbouw onmogelijk is door de nabijheid van de DSM fabriek en een industriële bestemming onmogelijk is door de aanwezigheid van de woonwijk aan de Rijswijkse kant van de Kerstanjewetering.

Er wordt nu gedacht aan de vestiging van sportverenigingen. Vestiging van Laga en/of DDS zou veruit de grootste toekomstwaarde hebben van alle ooit geopperde mogelijkheden. De kosten zouden niet gering zijn maar misschien is de Gemeente bereid bij te springen omdat ze van een probleem verlost zou worden. De twee gebouwen op het terrein (monumenten) zouden wellicht een functie als clubgebouw kunnen krijgen.

Serieus overleg met de Gemeente is beslist de moeite waard.

NB 2. Capaciteit van het huidige gebouw als botenberging.

Het plan van de commissie Nieuwe Nieuwe Loods bevat het onderstaande staatje (gedeeltelijk overgenomen).

	Huidig	Plan A	Plan B	Plan C
Roeiplaatsen	133	182 - 207	175 - 223	162 - 187
Boten	62	82 - 92	82 - 96	72 - 82
Investering	20%	100%	120%	115%

De aannamen voor het aantal leden per roeiplaats variëren van drie tot vier leden per roeiplaats. Vroeger ging de KNRB uit van vier, dat lijkt naar drie te dalen. Wanneer wij 600 leden zouden willen accommoderen, dan zijn daarvoor 150 (4 leden per roeiplaats) tot 200 (drie leden per roeiplaats) roeiplaatsen nodig. De plannen A en B lijken daar redelijk aan te voldoen, C valt af omdat daarin de werkplaats plaats inneemt waar ook boten kunnen liggen. Volgende vraag is, over hoeveel boten die roeiplaatsen verdeeld worden. In de huidige situatie hebben wij een gemiddelde van iets meer dan 2 roeiplaatsen per boot. De drie plannen houden dat getal min of meer aan.

Moeilijker na te gaan is, hoe de commissie gekomen is tot het aantal boten die een plaats kunnen vinden in de drie plannen. Als de huidige werkplaats botenberging wordt, komt er ongeveer een lengte van 12 meter vrij. Dat is de lengte van een twee. Bij vijf hoog stapelen zijn dat tien tweeën, 20 roeiplaatsen. Het is onduidelijk hoe de commissie in plan A komt tot minimaal 20 boten met 49 roeiplaatsen extra tot 30 boten met 64 roeiplaatsen. Waar moeten die boten liggen. Nog hoger stapelen en/of met hijssystemen?

Hier valt iets uit te leggen, want als de aantallen boten en roeiplaatsen te hoog ingeschat worden (waar het op lijkt), valt helaas de bodem onder de plannen weg.

NB 3. Grapje (maar wel een beetje serieus)

De Watertoren en het bijbehorende pomphuis zijn, op het moment van schrijven, te koop voor 650K (kk.) Vergelijkbaar dus met de kosten van variant B.

Krachthonk in de toren, werkplaats in het pomphuis?