

JAARVERSLAG 2007 VAN STICHTING ONDERHOUD VAN DE KOORNBEURS

Dit is het jaarverslag van de StOK. Hierin staan de belangrijkste dingen die in het jaar 2007 gebeurd zijn. Zie de plattegronden in de bijlage voor verwijzingen naar ruimtes in het gebouw.

Inhoudsopgave

- Bestuur
- Bedrijfsvoering
- Gebouw
- Financiën
- Promotie
- Toekomst

Bestuur

Op 1 januari 2007 was de samenstelling van het StOK-bestuur als volgt:

- Amber Marijs (voorzitter, sept 2005)
- Detlev Keijdener (algemeen bestuurslid, juli 2003)
- Fien Thoolen (secretaris, jan 2006)
- Geert Hoogslag (vice voorzitter, juli 2001)
- Heidi Evers (algemeen bestuurslid, sept 2004)
- Jeroen van der Asdonk (algemeen bestuurslid, feb 2003)
- Leonie Zeestraten (algemeen bestuurslid, jan 2003)
- Seàn Mac 'n Bhaird (algemeen bestuurslid, sept 2004)
- Sjoerd Drenkelford (commissaris gebouw, sept 2006)
- Steven Prins (algemeen bestuurslid, jan 2003)
- Tineke Roegiers (penningmeester, jan 2005)

In januari is Bas ons team komen versterken, als commissaris subsidies. Helaas zijn Leonie en Steven in januari gestopt met de StOK. Jeroen wil wel graag in de StOK blijven. Heidi heeft in maart besloten dat ze niet genoeg tijd heeft voor de StOK en heeft het werven van subsidies aan Bas overgedragen. In juni zijn Jim en Wouter in de StOK gekomen. Jim doet samen met Jeroen de donateurs en Wouter heeft in september de functie van commissaris gebouw van Sjoerd over genomen. Hoewel Detlev zijn termijn in juni afliep, wil hij zich graag nog even inzetten voor het werven van de gevel. Hij is niet van plan zijn komende termijn van vier jaar af te maken. Amber en Wouter hebben in oktober de taak op zich genomen om het groot onderhoud te coördineren.

Op 31 december 2007 was de samenstelling van het StOK-bestuur als volgt:

- Amber Marijs (voorzitter, sept 2005)
- Bas van Goor (commissaris subsidies, jan 2007)
- Detlev Keijdener (commissaris gevel verf, juli 2003)
- Fien Thoolen (secretaris, jan 2006)
- Geert Hoogslag (vice voorzitter, juli 2001)
- Jeroen van der Asdonk (commissaris donateurs, feb 2003)
- Jim de Clerq (commissaris donateurs, juni 2007)
- Seàn Mac 'n Bhaird (algemeen bestuurslid, sept 2004)
- Sjoerd Drenkelford (algemeen bestuurslid, sept 2006)
- Tineke Roegiers (penningmeester, jan 2005)
- Wouter van den Hof (commissaris gebouw, juni 2007)

Bedrijfsvoering

Per 1 januari 2007 zijn we iedere drie weken gaan vergaderen, in plaats van iedere eerste maandag van de maand. Op deze manier hopen we dat actiepunten sneller opgelost worden, omdat mensen er vaker mee geconfronteerd worden.

Als uitje zijn we dit jaar naar het Academie gebouw in Leiden geweest. Daar hebben we een rondleiding gehad door iemand van Huurman, die daar op het moment aan het

restaureren waren. Daarna hebben we gegeten bij SSRL. De dies van de aankoop van het gebouw hebben we gevierd met een pizzafeestje bij Tineke.

Gebouw

Klimaat beheersing (verwarming en ventilatie)

2008 was, wat de klimaat beheersing betreft, het jaar van de kapotte ventilatie motoren en van de vorstbeveiliging van het verwarmingsspiraal. Dit laatste is na een jaar nog niet helemaal opgelost.

Er is eind 2006 een nieuw spiraal in de verwarming van de ventilatie geplaatst. In november is er een eerste vorstbeveiliging voor dit spiraal geplaatst. Deze zorgt er voor dat de pomp warm water gaat pompen als het te koud wordt. Mocht de ketel uit vallen dan kan het mis gaan, omdat er geen warm water rondgepompt kan worden. Om het spiraal echt goed tegen vorst te beveiligen moet er nog een extra sensor geplaatst worden, om te controleren of het spiraal wel warmer wordt als er gepompt wordt. Aan dit tweede spiraal wordt nog gewerkt.

De ventilatie motor uit de Q-kamer (afzuiging eetzaal) is in februari doorgebrand. Om dit op te lossen is er een motor uit de kelder naar de Q-kamer verplaatst. In april is er een nieuwe motor voor de afzuiging in de kelder geplaatst. In juni was de motor in de Q-kamer stuk. Deze is door Van Emmerik gerepareerd.

Er zijn onderhoudscontracten afgesloten voor de ventilatie en de cv.

Graffiti

Er is in november een grote tag boven de kelderingang gezet. Deze heeft ons aan het denken gezet of we niet meer maatregelen moeten gaan nemen tegen dit spuitbusgeweld. We zijn op het moment nog hard aan het uitzoeken wat de mogelijkheden zijn. We willen zo snel mogelijk een antigraffiticoating laten aanbrengen.

Groot onderhoud

Het dak is in april gerepareerd. Daarbij zijn het dakbeschot en de dakkapel in het midden aangepakt. Het zink in de goten is gerepareerd, het hout van de gootbodem in de middengoot en de hemelwaterafvoeren.

Klusjes

Door de StOK

Het ruitje dat in de zomer 2006 kapot is gegaan, is in april gerepareerd. Het moet alleen nog geschilderd worden. In november is er in de eetzaal ook een ruitje stuk gegaan. Er is in mei een duivenwering geplaatst, van een dunne metalen draad. Het is de bedoeling dat er spanning op de draad komt te staan, voor een nog betere duifwerende werking.

Door de vereniging

De bestuurskamer is grondig opgeknapt en iets groter geworden, doordat de supermanmuur (de muur tussen de eetzaal en de bestuurskamer) dunner is geworden. Het plafond in de Ontvangst Kamer is gemaakt.

In de zomer is het halletje van de eetzaal is opgeknapt, de grote wenteltrap is aangeheeld en geverfd en op de hoge entresol is een extra kast gebouwd. Er is een bekisting gemaakt om de buizen in de eetzaal en de elektra in de kelder is aangepakt. Tussen de kelderbogen naast de wc is een stuk stucwerk naar beneden gekomen, het is gerepareerd met cementstuc, omdat het daar altijd nat is.

De houten vloer onder de gasdeur is omhoog gekomen en weer netjes terug geduwd. De deur zelf heeft weer een stalenplaat en is weer mooi groen geverfd.

In de kerstvakantie is er een blauwe, gestippelde epoxylaag op de vloer van de lage-entresol gegoten. Daarnaast is er begonnen aan het plafond van de hoge entresol.

Financiën

Vennootschapsbelasting

We hebben een uitsluitsel verkregen over de vennootschapsbelasting. We hoeven geen aangifte te doen omdat we geen onderneming drijven volgens de Belastingdienst. Tineke heeft dit telefonisch van de Belastingdienst vernomen, nadien is ook nog een papieren versie verstuurd maar hierop staat enkel dat we niet vennootschapsbelastingplichtig zijn.

Accountantsverklaring

We zijn bezig met het aanvragen van een samenstelverklaring. Deze is eenvoudiger (en goedkoper) dan een accountantsverklaring, maar geeft wel een goed beeld van de geldstromen. Een samenstelverklaring houdt in dat de accountant de gegevens aangeleverd krijgt van ons, en vanuit onze gegevens een check doet van de jaarrekening. Op dit moment staat in het huurcontract dat een accountantsverklaring verplicht is elk jaar. De afgelopen jaren is er echter nog nooit een accountantsverklaring opgesteld, mede doordat hiervoor geen geld beschikbaar was. We hebben besloten om voor een samenstelverklaring te kiezen omdat deze veel goedkoper is en voldoende zekerheid geeft over de boekhouding. Tegenover de vereniging kunnen we zeker verantwoorden dat een samenstelverklaring voldoende is, in plaats van de accountantsverklaring.

Subsidies (Brim)

In februari werden we er door Architectenbureau Veldman op gewezen dat het de moeite waard kan zijn om Brim-subsidie aan te vragen voor de restauratie van de achtergevel in 2013. Sindsdien zijn we (vooral Bas) druk bezig geweest met uitzoekwerk en de aanvraag, die in september binnen moest zijn. Hiertoe is onder andere een meerjarenbegroting opgesteld over de periode 2008-2013. In december kregen we uitsluitsel dat we voor de komende zes jaar 20.000 euro subsidie krijgen! Dit is het maximale bedrag dat verkregen kon worden voor de categorie waar wij onder vallen. Voor de volgende keer, in 2014, is het vast de moeite waard te weten dat we een 'overig gebouw' zijn. Verder kost het erg veel tijd om de aanvraag te doen, dus er moet op tijd mee begonnen worden.

In 2006 werd een professionele meerjaren onderhoudsplanning opgesteld door Veldman. Aan de hand van dit meerjaren onderhoudsplan kon in 2007 de opbouw van de egaliseringsreserve nog beter onderhouden worden. Hierdoor wordt nu precies berekend hoeveel per jaar opzij gezet dient te worden in de egaliseringsreserve op basis van de vervangtermijnen van bepaalde werkzaamheden.

Daarnaast is een overzicht gemaakt waarin bijgehouden wordt voor welk project hoeveel geld besteed kan worden. Zo is op elk moment duidelijk hoeveel er actueel gereserveerd staat voor welk project.

Wat betreft het resterende bedrag van de erfpachtovereenkomst ziet de StOK nog geen mogelijkheid tot het afsluiten van een extra lening om dit af te lossen vanwege de grote risico's op cashflow gebied. Hier is belangrijk dat hier elk jaar naar gekeken wordt.

Donateurs

Er waren in december 2007 23 donateurs. Ze hebben in totaal voor € 999,70 gedoneerd.

Promotie

Monumentendag

Het was erg druk met monumentendag, zaterdag waren er ongeveer 650 mensen en zondag zelfs 700. Dit jaar hebben we voor kinderen een fotospeurtocht gemaakt, waarbij

ze verschillende plaatjes moesten zoeken in het hele gebouw. Deze speurtocht viel zeer inde smaak, dus dat is zeker voor herhaling vatbaar. Er is € 113,05 gedoneerd.

Toekomst

Onderhoudsplanung

Begin 2007 was de onderhoudsplanung van Veldman voor de komende 10 jaar gereed. Hierin is rekening gehouden met de Brim-subsidie die we dit jaar hebben aangevraagd. Vanuit dit Veldman rapport hebben we een onderhoudsplanung van 2008 t/m 2013 gemaakt, de periode van de Brim subsidie.

We willen in de komende jaren volgens deze planning onderhoud aan het pand plegen. Voor 2008 zal dit vooral het dak en eventueel het maaiveldonderzoek betreffen.

Schilderen gevel

Het schilderen van de gevel is even op de lange baan gezet. Eerst moet er een onderzoek gedaan worden naar de kleur en chemische samenstelling van de verf, dan moet er beslist worden op welke manier we het willen verven. Daarna kan er een vergunning en subsidie aangevraagd worden. Het aanvragen van een vergunning bij de RACM duurt ongeveer een half jaar. Er gaat dus nog enige tijd overheen voor we met het echte verven zouden kunnen gaan beginnen. Omdat de verfplannen uitgesteld worden, gaat nu meer aandacht uit naar een antigraffiti coating. Deze moet goed verwijderd kunnen worden, zodat ze geen consequenties voor het verven van de gevel zal hebben.

Kelder verbouwing

Er zijn plannen om de kelder een grondige restyling te geven. De belangrijkste consequenties van deze verbouwing voor de StOK zijn:

- Het openmaken van de luiken in de achtergevel.
- Aanleg nieuwe riolering.
- Het eventueel verplaatsen van de vetputten naar de Halsteeg.
- Connecties tussen nieuwe muren en de gewelven.
- Een nieuwe voordeur, op eetzaal niveau.
- Repareren van het liftschachtgat.
- Het verplaatsen van het ventilatiepaneel.

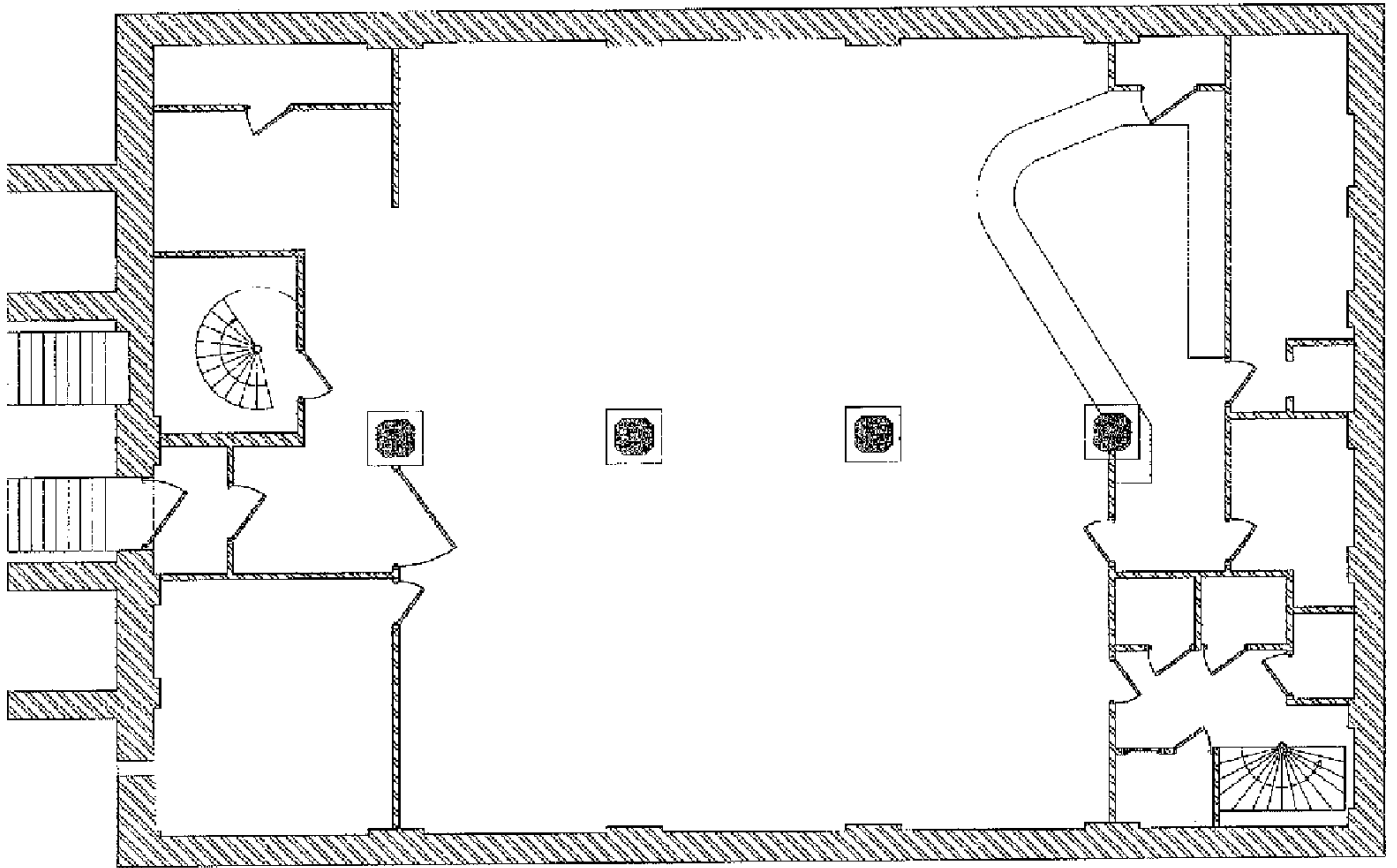
Het is de bedoeling dat de verbouwing gefaseerd doorgevoerd gaat worden, waarbij ieder jaar een deel gedaan wordt. Hoe het er nu mee staat is niet helemaal duidelijk, waarschijnlijk staat het op de lange termijn planning.

Werkzaamheden Voldersgracht

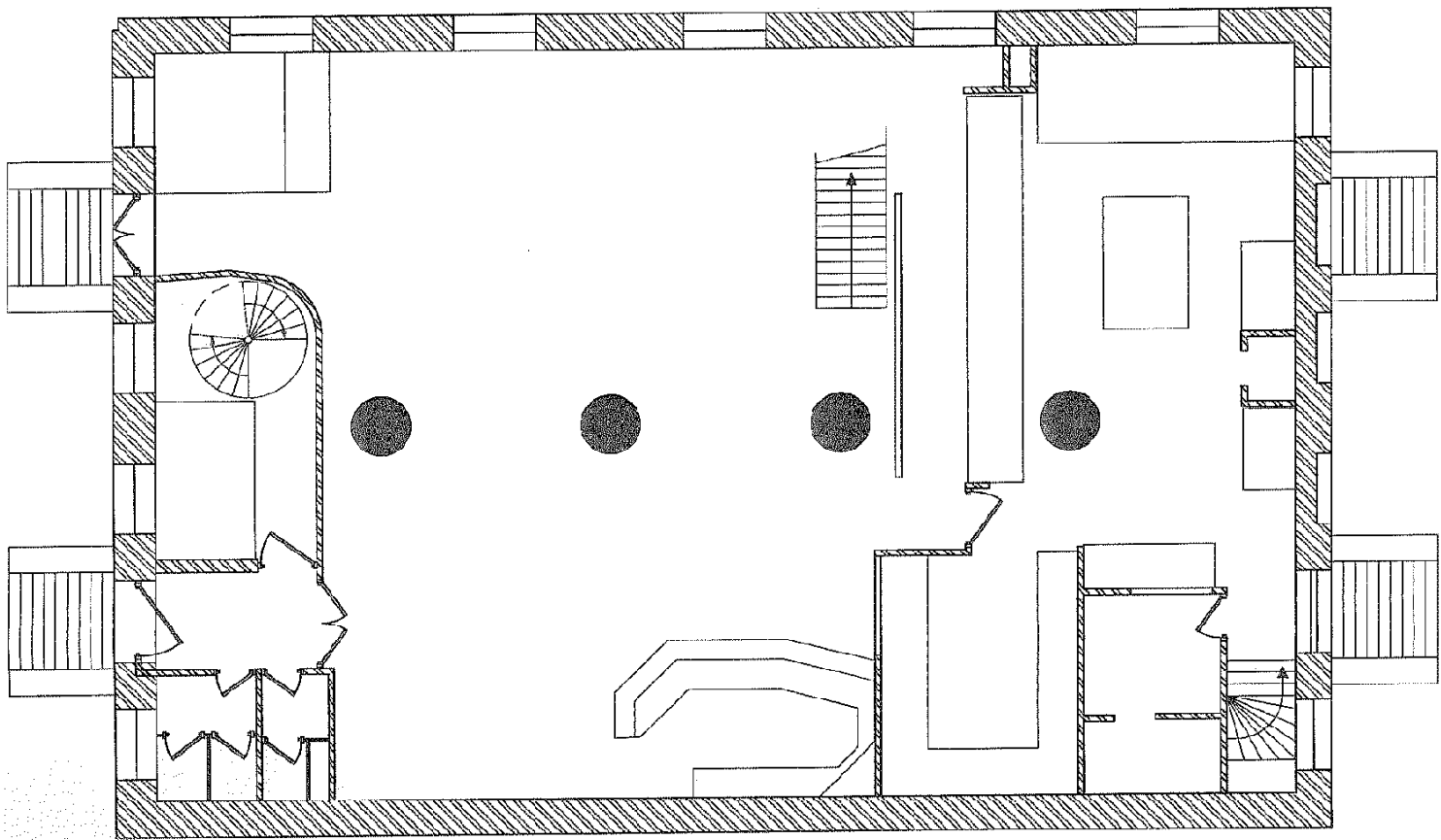
Voor de inpoldering van de binnenstad is de gemeente een stuw aan het aanleggen voor de Koornbeurs, in de Voldersgracht. Om te kunnen controleren of het gebouw niet scheef zakt door de werkzaamheden worden er vlak boven het maaiveld aan de zijkanten van het gebouw (of bij de burens) meetpunten (8 mm boutjes) aangebracht. Daarnaast zijn er ter controle foto's gemaakt van alle gebreken in het gebouw.

Bijlage 1: Plattegronden Koornbeurs

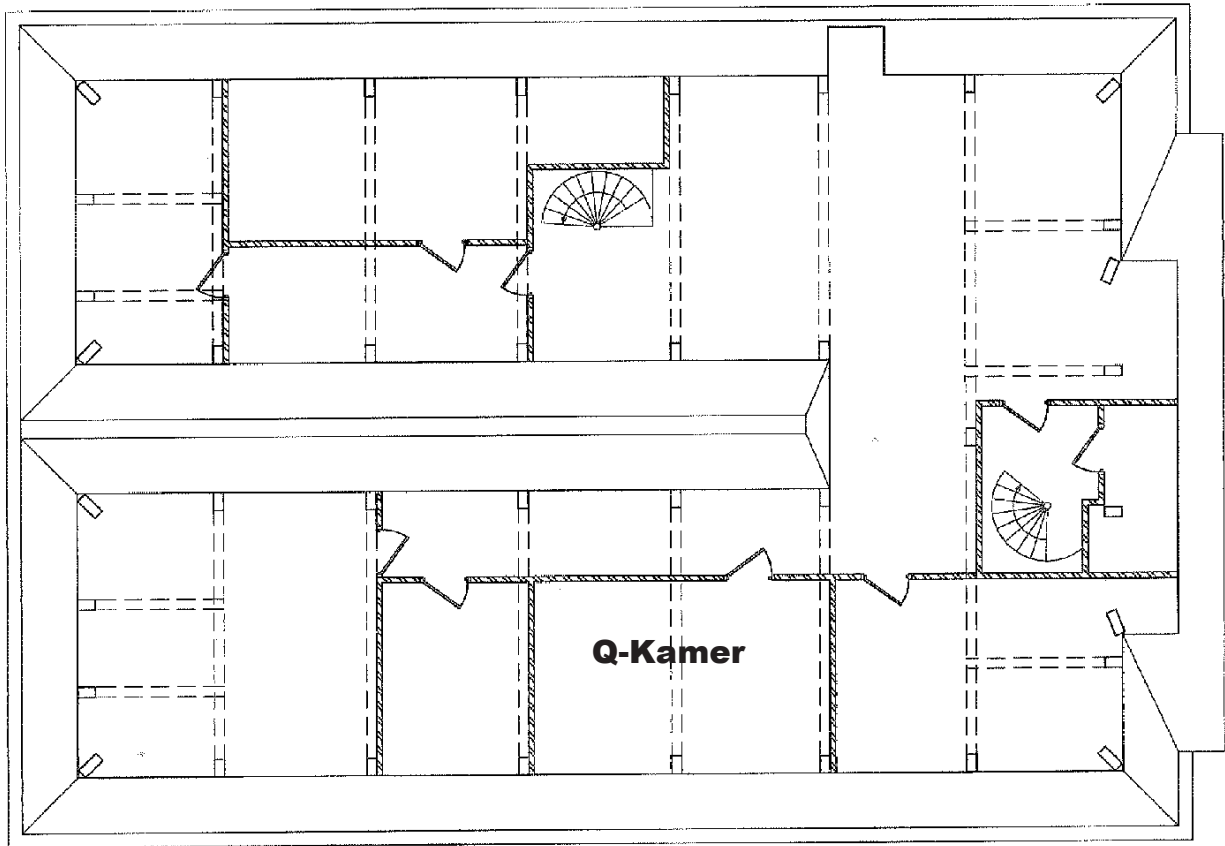
Voorzijde



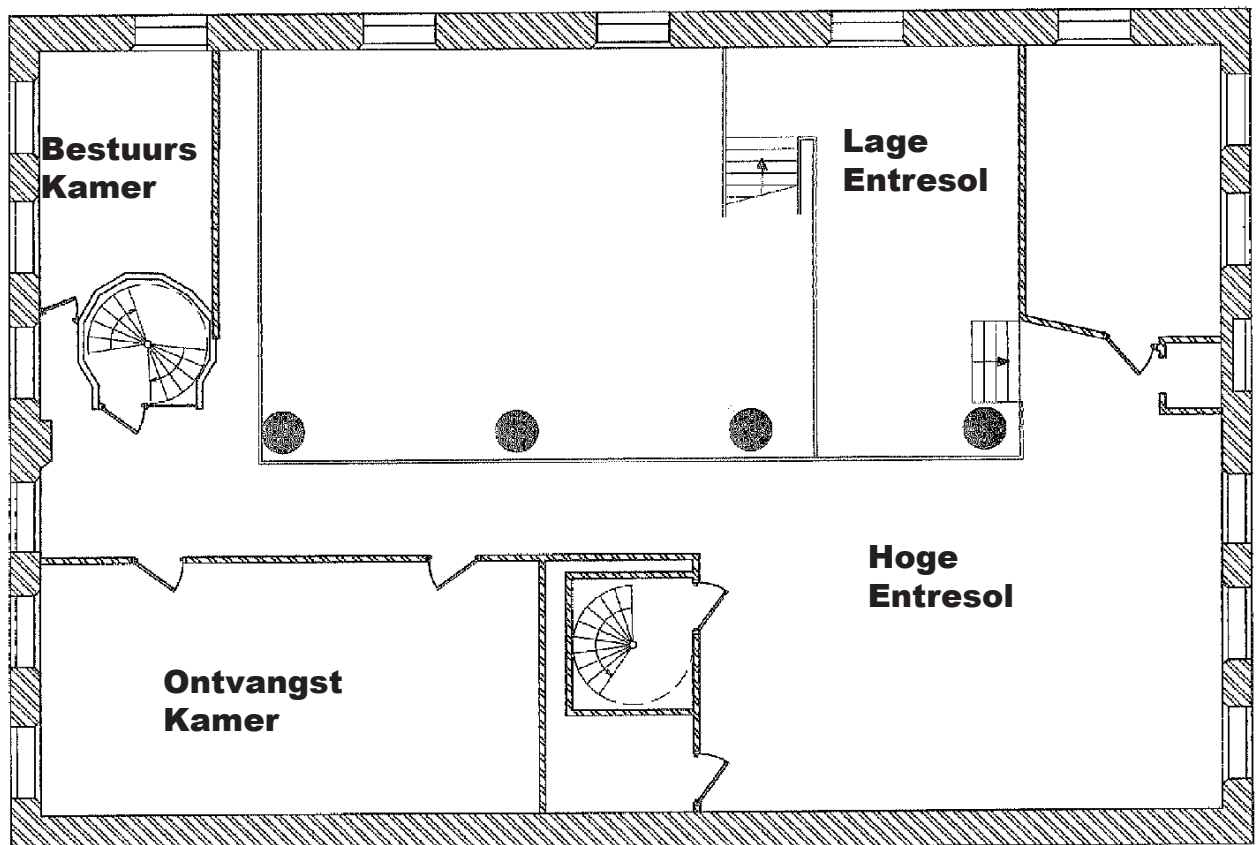
Kelder



Eetzaal Laag



Zolder



Eetzaal Hoog