

Bouwen aan de toekomst van de Leidse Reddingsbrigade

Huisvesting voor de volgende generatie:
oprichting stichting &
aankoop operationeel centrum

1 Waarom dit het moment is

Onze vereniging staat op een kruispunt. Om ook na 2030 de veiligheid op het Leidse water te kunnen garanderen, moeten we nu handelen. De huidige situatie bij "De Klos" is eindig: de gemeente sluit het pand in 2030 en de afstand tot ons nieuwe thuisbad "De Vliet" belemmert onze groei.

Met dit voorstel slaan we twee vliegen in één klap: we creëren een veilig financieel fundament via een eigen stichting en we kopen een state-of-the-art eigen plek op een toplocatie.

2 Deel 1 - Een stevig fundament – Oprichting stichting

2.1 Inleiding

Om onze vereniging te beschermen en ons vastgoed professioneel te beheren, stellen we voor om een Stichting op te richten.

We stellen voor om deze aparte stichting op te richten, omdat:

- 1. Risicospreiding:**
Het vermogen van de vereniging en het eigendom van het pand worden gescheiden. Dit beschermt de vereniging tegen financiële risico's.
- 2. Focus:**
Het stichtingsbestuur richt zich puur op het onderhoud en beheer, zodat het verenigingsbestuur zich volledig kan focussen op de reddingssport en waterhulpverlening.
- 3. Samenwerking:**
Het biedt een professioneel platform om faciliteiten te delen met Stichting Zwemschool Leiden.
- 4. Kernpunt:**
De vereniging blijft aan het roer. De ALV benoemt het bestuur van de stichting, waardoor de zeggenschap van de leden gewaarborgd blijft.

De oprichting van deze stichting staat los van de aankoop van onderstaande accommodatie, maar vormt wel de beoogde structuur waarbinnen vastgoed voor de vereniging wordt ondergebracht.

Bijlage 1: Concept statuten stichting.

2.2 Doel en rol van de stichting

De stichting heeft als doel:

- Het faciliteren van huisvesting van de vereniging;
- Het beperken van financiële en aansprakelijkheidsrisico's.

De stichting:

- Kan eigenaar zijn van vastgoed;
- Stelt het vastgoed ter beschikking aan vereniging de Leidse Reddingsbrigade (opslag, vergaderen, opleidingen) en stichting Zwemschool Leiden (opslag, bijscholing) via een huur- of gebruiksovereenkomst.

De governance wordt als volgt ingericht:

- Het bestuur van de stichting wordt benoemd door en/of gelieerd aan de vereniging;
- De nadere uitwerking van statuten en overeenkomsten wordt door het bestuur vastgesteld binnen de kaders van dit besluit.

De opzet is vergelijkbaar met, maar niet identiek aan, de bestaande samenwerking tussen vereniging de Leidse Reddingsbrigade en stichting Zwemschool Leiden.

3 Deel 2 - Aankoop Operationeel Centrum

3.1 Inleiding

We hebben de unieke kans om Unit 31 in het project Layers Leiden aan de Rooseveltstraat te bemachtigen. Dit is niet zomaar een loods met bovenverdieping; dit wordt het kloppend hart van onze vereniging.

- Bijlage 2: Accomodatie Operationeel Centrum Leidse Reddingsbrigade - financiële draagkracht

3.2 Zes sterke troeven

1. **Strategische ligging:**

Om de hoek bij zwembad "De Vliet". Geen logistieke rompslomp meer, maar direct contact met onze trainingslocatie. Daarnaast vlakbij de uitvalswegen, zoals de A4, waardoor we sneller inzetbaar zullen zijn.

1. **Capaciteit:**

Eindelijk genoeg ruimte voor vergaderingen, herhalingslessen én stalling van ál onze boten en materialen. Alles onder één dak.

2. **Duurzaamheid:**

Een modern, energiezuinig pand dat voldoet aan alle eisen van de toekomst (in tegenstelling tot De Klos).

3. **Professionaliteit:**

Een uitstraling die past bij een moderne reddingsbrigade. Een plek waar leden graag samenkomen.

4. **Vermogensopbouw:**

In plaats van huur "weg te gooien", bouwen we maandelijks aan eigen bezit.

5. **Verhuur:**

Dankzij de goede ligging en de scheiding tussen loods en clubhuis, kunnen we deze locatie makkelijk verhuren aan andere verenigingen.

3.3 Financieel: van 'kosten' naar 'investering'

In de huidige situatie betalen we voor gebruik. In de nieuwe situatie betalen we voor eigendom.

Post	Huidig (huur clubhuis)	Toekomst (eigendom Layers)	Na aflossing (20 jaar)
Huur locatie	€ 2.500	€ 0	€ 0
Vermogensopbouw	€ 0	€ 8.000	Volledig eigendom
Rente	€ 0	€ 7.200	€ 0
Energie, water, belastingen	€ 2.000	€ 1.500	€ 1.750
Internet	€ 600	€ 400	€ 400
Postbus	€ 300	€ 0	€ 0
Contributie VvE	€ 350	€ 300	€ 500
Reinigingsrecht	€ 550	€ 300	€ 300
Onderhoud	€ 700	€ 250	€ 1.000
Totale kosten huisvesting	- € 7.000	- € 9.950	€ 3.950
Opbrengst verhuur	€ 1.500	€ 2.000	€ 2.000
Opbrengsten bar	€ 0	€ 2.000	€ 2.000
Netto huisvesting	- € 5.500	- € 5.950	+ € 50

De exploitatie is in 2028 nagenoeg sluitend en vanaf 2029 structureel positief. We investeren nu een klein beetje extra om over 20 jaar een nagenoeg gratis onderkomen en een pand met een enorme waarde te hebben.

Voorbeeld: Bij een gemiddelde waardestijging van 2% per jaar kan een pand van €300.000 in 20 jaar doorgroeien naar circa €445.000.

NB: De primaire doelstelling blijft het realiseren van een functionele locatie voor de vereniging. Eventuele waardestijging is een aanvullend voordeel op de lange termijn.

3.4 Functionele aandachtspunten

Tegelijkertijd zijn er enkele aandachtspunten:

- Buitenactiviteiten (zoals de BBQ) zijn minder vanzelfsprekend op deze locatie;
- Afhankelijkheid van regels van het bedrijventerrein en de VvE (deze zijn beperkt);
- Andere manier van gebruik ten opzichte van De Klos.

Deze punten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het gebruik en de inrichting.

3.5 Hoe we dit samen realiseren

Se financiering is een slimme mix van eigen kracht en gezamenlijke inzet:

- **Eigen middelen:**
Wij adviseren om een groot deel van onze eigen middelen te investeren in dit pand, waarbij we ten minste een exploitatiereserve van €20.000 aanhouden.
Daarnaast adviseren we om onze huidige reserves eveneens om te zetten in een investering in dit nieuwe pand.
- **Verkoop garagebox:**
Het beheer van een garage voor volledige verhuur past niet bij de kerntaken van een reddingsbrigade, daarom is ons advies om de waarde van de garage te investeren in het nieuwe gebouw.
- **Hypotheek:**
Een solide lening tegen een relatief lage rente via BNG.
- **Obligatieplan:**
Leden en betrokkenen krijgen de kans om mee te investeren in hun eigen clubhuis.
- **Actie:**
Met de lancering van www.helpsonredden.nl en de Club van 100 betrekken we heel Leiden bij onze droom.

3.6 Garanties of zekerheden vereniging

Onderdeel van de financiering kan zijn dat de vereniging garanties of zekerheden verstrekt ten behoeve van de stichting. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een borgstelling of achtergestelde lening.

Dit betekent dat de vereniging in bepaalde situaties financieel kan worden aangesproken. De financieringsstructuur is echter zodanig ingericht dat dit risico beheersbaar is en naar verwachting niet zal optreden.

4 Conclusie van het bestuur en werkgroep

Dit is het moment om de Leidse Reddingsbrigade op de kaart te zetten. We ruilen een onzekere toekomst in een verouderd pand in voor een eigen, modern en strategisch gelegen centrum. Het is een verantwoorde investering die onszelf en de generaties na ons een veilig thuis geeft.

Laten we samen bouwen aan onze nieuwe haven. Stem vóór de toekomst van de LRB!

5 Besluitvorming ALV

Na bespreking wordt de ALV gevraagd in te stemmen met onderstaande besluiten.

5.1 Besluiten ten aanzien van de stichting huisvesting

1. In te stemmen met het oprichten van een stichting voor huisvesting;
2. Vast te stellen dat:
 - a. de stichting tot doel heeft het faciliteren van huisvesting van de vereniging en het beperken van financiële en aansprakelijkheidsrisico's;
 - b. de stichting eigenaar kan zijn van vastgoed en aan de vereniging ter beschikking kan stellen;
 - c. het bestuur van de stichting wordt benoemd door en/of gelieerd is aan de vereniging;
 - d. de nadere uitwerking van statuten en overeenkomsten door het bestuur wordt vastgesteld binnen deze kaders;
3. Het bestuur te mandateren tot oprichting van de stichting en het aangaan van de daarvoor benodigde rechtshandelingen.

5.2 Besluiten ten aanzien van de aankoop van vastgoed

1. In te stemmen met de aankoop van unit 31 binnen het project Layers, gelegen aan de Rooseveltstraat 12 te Leiden;
2. Het bestuur te mandateren tot het aangaan van een koopovereenkomst, inclusief ontbindende voorwaarden;
3. In te stemmen met het aangaan van financiering ten behoeve van de aankoop, tot een maximum van €200.000;
4. In te stemmen met de verkoop van de garagebox, gelegen aan het Sonatepad;
5. Kennis te nemen van en in te stemmen met de hoofdlijnen van de financiering via de stichting, waaronder de mogelijke uitgifte van obligaties;
6. Het bestuur te mandateren tot het aangaan van alle noodzakelijke overeenkomsten en rechtshandelingen ter uitvoering van dit besluit, waaronder koopovereenkomst, financieringsovereenkomsten, hypotheekakten, notariële akten en zekerheden.
7. In te stemmen met het aanhouden een exploitatiereserve van €20.000 ten behoeve van de continuïteit van de vereniging.
8. In te stemmen met het vrij laten vallen en beschikbaar stellen van alle bestaande reserves van de vereniging ten behoeve van de financiering van de accommodatie, met uitzondering van de onder 7 benoemde exploitatiereserve;
9. In te stemmen met het verstrekken van garanties en/of zekerheden door de vereniging ten behoeve van de financiering van de stichting, waaronder begrepen borgstellingen, achtergestelde leningen en andere vormen van financiële zekerheid.