

NDSM-Loodsraad, 2^e vergadering
15 december 2022, 16:00 – 18:00 uur
Locatie: NDSM-Café

Aanwezige leden: Thierry van Raaij, Jolanda Lanslots, Eva Klee, Sarah Payton, Peter Hoogewerf, Casper Oorthuys, Reinout Ezinga, Marjanne van Helvert
Afwezig (zonder afmelding): Jasper Goossen
Voorzitter: Rob Post
Notulist: Patricia Wouda (kwartiermaker/secretaris a.i.)
Ondersteuning: Mariska Middendorff (SKN)

Agenda

1. Opening

Rob opent de vergadering om 16:08 uur

Er vindt een korte discussie plaats over de vraag of de vergaderingen van de Loodsraad openbaar zijn.

De Loodsraad besluit: de vergaderingen zijn openbaar en daarbij is van belang dat toehoorders de vergadering niet verstoren en de leden van de Loodsraad geconcentreerd kunnen vergaderen. Als mensen willen inspreken kan de Loodsraad op een gezet moment in de vergadering daartoe gelegenheid geven.

2. Vaststelling agenda

Agendapunt 7a wordt toegevoegd: huurverhoging

3. Mededelingen

- De grote blauwe deur gaat dicht in de winter, dat geldt ook voor de deuren van de oostvleugel. Rob zegt toe daarop te handhaven.
- Ook bij evenementen willen zowel de directie als de Loodsraad dat meer gedisciplineerd gehandhaafd wordt op het sluiten van de deuren.
- Rob bespreekt met Arne of er een gebruiksaanwijzing kan komen bij de deuren.
- Eva brengt in dat ze een manier zoekt om van elkaar op de hoogte te zijn waar iedereen mee bezig is. De Loodsraad bespreekt dat een standaard 'rondje langs alle velden' veel tijd kost. Een dergelijk 'rondje langs de velden' is in de tijd alleen haalbaar met zandloper: max 1 minuut spreektijd per persoon. En dan is er geen ruimte voor vragen of gesprek. Rob adviseert:
 - Gebruik hiervoor het agendapunt 'mededelingen'.
 - En maak van onderwerpen die besproken moeten worden een apart agendapunt.

-De sollicitatiecommissie heeft overleg gehad. Zodra de commissie een profielschets/vacaturetekst heeft opgesteld, deelt de commissie die met de Loodsraad. De Loodsraad geeft de voorkeur aan iemand van buiten de NDSM-Loods.

4. Vaststellen notulen

Jolanda zit in *Fuse* sinds 2018 (en niet sinds 2008).

Met inachtneming van deze wijziging worden de notulen van de vergadering van 17 november 2022 vastgesteld. Vanaf nu zijn de notulen openbaar.

5. Benoeming vicevoorzitter

De Loodsraad besluit: om voorlopig geen vicevoorzitter te benoemen.

Dat betekent dat de Loodsraad bij dit agendapunt een lid voor de agendacommissie kiest. De agendacommissie heeft een organisatorische functie. Zij heeft geen invloed op de inhoud van de agenda, ze zorgt voor een logische ordening en een haalbare planning.

Thierry en Sarah zijn kandidaat voor de agendacommissie. **Uitslag:** Met 6 stemmen voor Sarah en 2 stemmen voor Thierry is Sarah gekozen als lid van de agendacommissie.

6. Commissies

6a. Commissies instellen

Voorstel n.a.v. input vorige vergadering:

- Commissie Beheer (praktische zaken & huisregels)
- Commissie Culturele Visie & Identiteit
- Commissie Samenwerking (*project Amsterdam 750*)
- (Tijdelijke) commissie Energie (WKO)
- (Tijdelijke) commissie (Brand)Veiligheid
- Tijdelijke sollicitatiecommissie Secretaris

6b. Verdeling raadsleden over commissies en benoeming commissievoorzitter

Om de raadsleden goed te verdelen over de commissies stellen we voor om niet meer dan 3 raadsleden per commissie te benoemen, waarvan één de rol van commissievoorzitter op zich neemt.

6c. Werkwijze commissies

Voorstel:

- De commissies bereiden bespreekstukken en voorstellen voor en zijn adviserend aan de Loodsraad.
- Een lid van de Loodsraad wordt benoemd tot voorzitter van de commissie.
- De commissies kunnen andere huurders en experts betrekken bij hun overleggen.
- De commissievoorzitter draagt er zorg voor dat er een verslag wordt gemaakt van de commissievergaderingen.
- De commissies bepalen hun eigen vergaderfrequentie, -tijd en -locatie.

Reactie Loodsraad op agendapunt 6a, 6b en 6c:

De Loodsraadleden reageren op het voorstel voor de commissiestructuur, op de werkwijze van de commissies en geven aan in welke commissies ze zitting zouden willen nemen.

Peter: heeft interesse in de commissies Beheer en (Brand)veiligheid. Hij staat ter beschikking voor deze twee commissies.

Casper: heeft interesse in die commissie Culturele Visie & Identiteit en in de commissie Samenwerking (project Amsterdam 750).

Sarah: zou het aantal raadsleden per commissie niet beperken. De rol van de secretaris mist nog bij de beschrijving van de werkwijze van de commissie. Het zou goed zijn een commissie te hebben voor beleid/beleidsplan. Er is in aanloop naar de Loodsraad afgesproken dat er in het eerste jaar van de Loodsraad een beleidsplan zou komen. Ze heeft interesse in de commissie Beleid en in de commissie Culturele Visie & Identiteit.

Jolanda: is het niet eens met indeling van de commissies. De culturele visie komt voort uit de praktische zaken. Ik ben bang dat de commissies Culturele Visie en Samenwerking een te groots onderwerp behandelen en daardoor abstracte dromerij worden. Ze gelooft niet dat de Loodsraad tot een gedeeld totaalbeeld zal komen. Zij wil meer met praktische zaken bezig zijn die kunstenaars een podium geven. Daarnaast vindt ze de commissie Beheer te veel omvattend. Zou die commissie opgesplitst moeten worden? Zij mist de financiële component. Financiën zou een aparte commissie moeten zijn volgens haar. De Loodsraad zou bovendien niet een *Amsterdam750*-feest moeten organiseren, dat zou onafhankelijk van de Loodsraad moeten gebruiken. Zelf zou ze in de commissie Beheer en in een commissie Overlast zitting willen nemen en toch ook in de commissie Culturele Visie & Identiteit.

Eva: zij vindt de commissiestructuur heel goed. Ze kan zich ook goed voorstellen dat we vanuit de commissies naar een beleidsplan toewerken. Ze vraagt zich wel af wat de commissie Beheer moet doen: gaat het daar niet om eenvoudige zaken die we makkelijk en snel kunnen aftikken? Zij voelt meer voor een commissie Leefbaarheid die vanuit een *overview* praktische zaken oplost. Zij zou graag in een commissie Leefbaarheid zitting willen nemen en in de commissie Culturele Visie & Identiteit.

Marjanne: zij wil graag zitting nemen in de commissie Beheer. Zij houdt zich graag bezig met de praktische zaken, van daaruit komt volgens haar de grotere visie voort.

Reinout: hij ziet de Culturele Visie als fundament voor praktische besluiten. Maar hij wil daar zelf niet in. De commissie Samenwerking ligt hem aan het hart: daar valt een hoop te winnen. IJver zou ook graag aan de samenwerkingen kunnen bijdragen. Daarnaast wil hij ook graag in de commissie Energie.

Thierry: hij neemt graag zitting in de commissie Energie/WKO. Hij vindt dat samenwerkingen niet van boven opgelegd kunnen worden en heeft daarom twijfels of dat vanuit de Loodsraad georganiseerd kan worden.

Reactie Rob:

- Over de rol van de secretaris: die doet zoveel hij/zij/die kan voor de commissies. In de praktijk moet blijken hoeveel uren diegene daarvoor beschikbaar heeft.
- Over het voorstel in een commissie Beleid/Beleidsplan in te stellen: Rob merkt op dat beleid over alles gaat. Iedere commissie zal beleid formuleren over haar betreffende onderwerp. Vervolgens kun je dan ook weer een beleidsplan maken over de uitvoering van dat beleid. Met andere woorden: alles wat we hier doen is uiteindelijk beleidsvorming. Eventueel zou de commissie Culturele Visie & Identiteit ook Culturele Visie & Beleid kunnen heten.
- Over het voorstel om een commissie Financiën in te stellen: Rob vindt het een goed idee. Rob zal dan deel uitmaken van die commissie. En het aantrekken van fondsen kan dan ook een onderwerp zijn voor die commissie.
- Over de commissie Samenwerking: laat de praktijk maar uitwijzen wat werkt.
- Over dat de commissie Beheer een te breed onderwerp voor haar rekening moet nemen: bij het opstellen konden we geen logische splitsing bedenken. In de praktijk kan de Loodsraad later bepalen of er een aparte commissie Leefbaarheid moet komen of dat de commissie een andere naam krijgt. De commissie bepaalt bovendien zelf waar ze op focust en hoe ze de onderwerpen wil insteken (vanuit beleid of vanuit uitvoering). Casper voegt toe dat de commissies bovendien ook alleen voorbereidend zijn op het gesprek in de raad en de besluiten die de raad neemt.

De Loodsraad besluit:

- Er wordt een commissie Financiën toegevoegd aan de voorgestelde commissiestructuur.
- De Loodsraad gaat voorlopig met deze commissies aan de slag. Voor alle commissies geldt: de praktijk zal uitwijzen of deze indeling werkt. Naar aanleiding van de bevindingen kan de Loodsraad besluiten om de commissiestructuur aan te passen.
- Alle leden krijgen tot een week voor de volgende vergadering van de Loodsraad de gelegenheid om hun voorkeur voor lidmaatschap van commissies op te geven.
- De voorzitter en de secretaris maken op basis daarvan een indeling en daar kunnen alle Loodsraadleden weer op reageren.
- De beperking van maximaal 3 leden van de Loodsraad per commissie laat de Loodsraad los.
- De werkwijze van de commissies wordt zoals voorgesteld vastgesteld. Waarbij de rol van de secretaris wordt toegevoegd, zodra bekend is hoeveel tijd en capaciteit de aan te trekken secretaris heeft.
- De Loodsraad streeft ernaar bij de volgende vergadering te starten met de commissies.

7. Energieprijzen en servicekosten 2023

Energieprijzen – nieuw energiecontract

Rob geeft een toelichting op de actuele situatie, wat dat betekent voor de energierekening van de NDSM-Loods en de energiekosten (verrekend in de servicekosten) voor de huurders in 2023.

Hij heeft de afgelopen maanden intensief de mogelijkheden vergeleken. Daarbij kwam hij tot de conclusie dat de loods de afgelopen jaren een uitzonderlijk gunstig contract had.

Onderzoek naar vaste contracten wijst uit: er zijn maar weinig mogelijkheden. En bij het aanbod dat er is, liggen de prijzen stukken hoger dan de gemiddelde energieprijs over 2022. Zekerheid wordt heel duur verkocht: met een vast contract zou de energieprijs met 800 – 1000% stijgen. Daarom heeft de stichting gekozen voor een variabel contract. Dat is spannend, maar zoals het er nu naar uitziet liggen de prijzen substantieel lager dan bij een vast contract. Na vergelijking van een aantal leveranciers heeft de stichting gekozen voor Scholt Energy. Is sinds 15 jaar een grote speler voor zakelijke energie en blijkt de meest voordelige. Deze leverancier meet per kwartier het energieverbruik en de marktprijzen en heeft een gunstig piek-daluren rooster (meer daluren dan anderen).

Servicekosten 2023

Rob is er bij de berekening van de voorschotten van uitgegaan van dat iedereen 20% bespaart. Dat is een aanname die breed in de maatschappij wordt gehanteerd. Op basis van deze aanname is de begroting opgesteld.

Door de energieprijsstijging nemen de servicekosten enorm toe, energie is een groot onderdeel van de servicekosten. Grofweg komt het erop neer dat de voorschotten in 2023 gemiddeld verdubbelen. Zuinige huurders zullen daar makkelijk mee uit kunnen. Anderen zullen hun verbruik moeten aanpassen om binnen deze verdubbeling te blijven.

Huurverhoging 14,5%

We zijn allemaal verrast door de brief van Sweco waarin zij de huurverhoging van 14,5% aankondigden. Dat is slecht gecommuniceerd en door Sweco helaas niet met SKN afgestemd. Rob biedt daarvoor zijn excuses aan.

De huurverhoging is fors. Eerder is besloten om de huur niet jaarlijks met een standaardpercentage te verhogen, maar de daadwerkelijke inflatie aan te houden. Daardoor zijn de huren het afgelopen decennium nauwelijks gestegen. Dat besluit werkt nu tegen ons. Rob is bereid de hoogte van de huurverhoging te heroverwegen en neemt de Loodsraad graag mee door de conceptbegroting van de NDSM-Loods voor 2023. Dan krijgen de raadsleden een beeld van de impact die deze keuzes hebben op de financiën van de loods.

Begroting

Rob neemt de conceptbegroting door. Omdat dit een conceptbegroting is, is het belangrijk dat deze voorlopige begroting niet in omloop raakt. Hij vraagt de leden om na afloop de uitgedeelde sheets weer in te leveren.

In deze begroting is 14,5% huurverhoging meegenomen.

De voorschotten voor de servicekosten (o.a. energie) zijn nog niet verdubbeld, maar nog voorzichtig begroot om de huurders te behoeden voor een te grote stijging van de servicekosten: de daadwerkelijke verdubbeling zou een begroting van € 40.000 aan inkomsten per maand betekenen, in plaats van € 35.000. Rob is bereid om dat tekort door een andere post op te vangen.

Over de personeelskosten: hier zitten twee niet-ingevulde vacatures in. Het gaat daarbij om een financieel medewerker – die functie is tot nu toe niet ingevuld om kosten te besparen – en om de te werven secretaris voor de Loodsraad. In deze begroting is een loonkostenstijging van 5% meegenomen.

Als het gaat om de kosten voor de huurders kunnen we aan twee knoppen draaien om coulance te bieden – rekening houdend met de financiële gezondheid van de loods: de huur en de servicekosten.

De huur voor de broedplaatsateliers is nu € 49/m². Met een verhoging van 14,5% kom je op ongeveer € 56/m².

Hoe denkt de raad hierover?

Thierry: stelt voor om niet te kiezen coulant te zijn met de servicekosten, want daar kan de huurder zelf invloed op uitoefenen door minder energie te verbruiken.

Reinout: vraagt of we niet meer kunnen binnenhalen op incidentele huur. Met inachtneming van overlast, natuurlijk. Zouden we hiermee de huurverhoging kunnen drukken?

Marjanne: haar valt op dat de personeelskosten hoger zijn dan wat de kunstenaars (mogen) verdienen om hier een atelier te mogen huren. Zij merkt op dat kunstenaars deze huurprijzen niet kunnen betalen. Ze vraagt waarom de salarissen zo hoog zijn. Rob legt uit dat in de begroting niet de salarissen zijn opgenomen, maar de loonkosten. De loonkosten liggen aanzienlijk hoger dan de nettosalarissen.

Eva: zij vindt de huurverhoging erg hoog. Ze brengt in dat de kunstenaars nog steeds hun eigen investering afschrijven. Als ze hun ateliers willen isoleren, moeten ze dat ook zelf betalen. Zij ziet dat los van de servicekosten.

Jolanda: zij vindt de huurverhoging veel te hoog. Het zou mooi zijn om meer inkomsten te genereren met incidentele en commerciële verhuur, al wil zij met Fuse natuurlijk niet meer overlast. Zij pleit voor meer commerciële verhuur op een acceptabele manier. Met deze verhoging komt de huur dicht in de buurt van de maximale broedplaatsprijs.

Sarah: ik ben tegen de verhoging van 14,5%. Het past niet binnen de doelstelling van SKN. Ze zegt daarbij dat ze niet het antwoord heeft op hoe we dat gaan dekken. Een mogelijke kostenbesparing zou kunnen zijn om Sweco helemaal niet meer in te huren (eerder is hun dienstverlening al beperkt tot het innen van de huur, de afhandeling van de servicekosten doen ze al niet meer).

Zij denkt bovendien dat er manieren zijn om meer inkomsten te genereren. Bijvoorbeeld door regie te houden op de vele rondleidingen. En mogelijk ook door het oprichten van een vriendenkring.

Casper: wat hem betreft zet SKN graag in op meer inkomsten genereren.

Peter: hij is het ermee eens dat er mogelijkheden zouden moeten zijn om meer inkomsten te genereren.

Reactie Rob:

SKN doet zijn best voor meer inkomsten, tegelijk moeten we ons ook niet rijk rekenen, waarschuwt hij. Corona heeft ons bescheidenheid geleerd.

Als 14,5% te hoog is, is er nog een principiële vraag die hij aan de Loodsraad wil voorleggen: is die verhoging voor iedereen te hoog of geldt dat probleem alleen voor de broedplaats?

Rob geeft aan dat de personeelskosten zijn wat ze zijn. SKN zit daarbij zelfs nog aan de zuinige kant. Medewerkers gaan wat hem betreft niet minder verdienen omdat de huurders weinig verdienen. Iedereen heeft zijn eigen situatie en maakt eigen keuzes in het leven.

Over het punt van de afschrijving van de eigen investering: het feit dat je (voor een deel) eigenaar bent van de opstal van de studio brengt kosten mee voor de huurder. Die kan de huurder te gelde maken als hij vertrekt. Dit gegeven staat los van de huurverhoging en de energieprijzen.

Tot nu hebben huurders jarenlang profijt gehad van het besluit om de huur met de daadwerkelijke inflatie te verhogen en niet met een vastgestelde 'rekeninflatie' van 3%. Nu hebben huurders voor het eerst last van dat besluit. Rob geeft aan dat hij wel begrijpt dat de stap van 14,5% heel groot is en dat hij openstaat voor een oplossing. Tegelijk staan SKN en de huurders samen wel voor de vraag hoe de begroting dan sluitend kan worden gemaakt. Daarom legt Rob ook het volgende dilemma voor aan de raad voor een reactie:

Is de 14,5% verhoging alleen voor de broedplaatshuurders te hoog, of vinden we dat we bij een aanpassing ook rekening moeten houden met de commerciële huurders?

- Reinout: het is ook voor ons heel erg veel. Er zijn ook vastgoedbazen die uit coulance niet alles doorrekenen. Zijn verzoek is: kijk naar de kerninflatie m.b.t. energie. Tegelijk snap ik dat de begroting rond moet komen. Het moet wat hem betreft van beide kanten komen, we moeten samen tot een oplossing komen.
- Sarah: dit gebouw is er om juist de laagverdienenden een plek te bieden. Ze vindt solidariteit in de loods belangrijk. Maar solidariteit betekent ook dat de sterkste schouders meer last dragen.
- Marjanne: het is heel moeilijk om deze afweging te maken. Ik begrijp dat ook de commerciële hun rendabiliteit moeten overwegen. Voor mijn onderhuurders is het de vraag: blijven of weggaan. Maar het blijft een moeilijke afweging, want iedereen

heeft te maken met zijn eigen situatie. De kunstenaars brengen een groot deel van immateriële waarde in.

- Jolanda: de verhoging is fors en voor iedereen die in dit pand huist moet de verhoging wat haar betreft hetzelfde zijn. Voor incidentele huurders vindt ze het overigens een ander verhaal.
- Eva: zij vindt het belangrijk dat de kwetsbare groep kunstenaars beschermd wordt. De loonsverhoging van 5% voor de SKN-medewerkers vindt ze juist weinig. Zij benadrukt dat in de culturele sector nog steeds weinig wordt verdiend: zij kan de prijzen niet doorberekenen naar haar klanten. Maar ze wil wel solidair zijn met de commerciëlen.
- Casper: wat hem betreft geldt in principe voor iedereen zelfde huurverhoging.
- Peter: ook hij pleit voor eenzelfde huurverhoging voor alle soorten huurders.

Rob geeft toe dat hij ook wakker ligt van deze puzzel. In feite helpen de commerciëlen om de broedplaatsen te laten beslaan. En dat doe je ook niet door ze het vel over de oren te trekken. Alles wat wij hier doen, alle afwegingen zijn erop gericht om hier een kunststad en broedplaats in stand te houden.

SKN probeert ook steeds strakker te zijn op de betalingen van mensen die gebruik maken van de loods. Hij gaat kijken hoe die inkomsten kunnen verhogen.

Rob gaat nu uit van een verhoging van 9,5%. Misschien lukt meer verlaging, maar dat kan hij echt niet beloven. Hij probeert de begroting daarmee in lijn te brengen. We zullen ook moeten aanzien hoe de energieprijzen zich ontwikkelen in de loop van het jaar. We zoeken ook een manier om de energiekosten goed te monitoren. We willen huurders graag helpen bij het bezuinigen op hun energieverbruik. Weet wel, dat dat ieders eigen verantwoordelijkheid is.

8. Agendaplanning

Voorstel voor vergaderdata 2023:

Donderdag 9 februari

Donderdag 11 mei

Donderdag 24 september -> deze datum bestaat niet.

Donderdag 23 november

Steeds van 16.00 tot 18.00 uur.

Besluit: de secretaris checkt de data nog een keer en komt opnieuw met een voorstel voor de volgende vergadering.

9. Rondvraag

Sarah vraagt hoe de interne communicatie van de Loodsraad georganiseerd wordt en ook de communicatie met de rest van de huurders. Tijdens de ALV van de Toekomst is de volgende vraag gesteld: als een huurder een vraag, klacht of idee heeft, hoe en bij wie kan

hij/zij terecht? Rob: we denken voor de interne communicatie van de Loodsraad aan Sharepoint, dat kunnen we zonder extra licenties inrichten. Dan kunnen we alle stukken op een centrale plek plaatsen en jullie krijgen daar toegang toe. Wat betreft de huurders: de leden van de Loodsraad hebben een functie als vertegenwoordigers. Huurders kunnen alle leden altijd mailen en/of aanspreken. Dit zal ook gedeeld worden met de huurders bij het rondsturen van de eerste verslagen.

En er moet een pagina over de Loodsraad komen op de website.

Er wordt een vraag gesteld over de situatie van de Grafische Werkplaats Amsterdam. Rob: inzet is dat zij het broedplaatstarief blijven betalen en dat ze op dezelfde plek blijven waar ze nu zitten. We zoeken naar combinaties met andere partijen om wel aan de huurdoelstellingen te voldoen.

Rob roept alle leden op hun bankrekeningnummer te mailen naar Mariska, dan kan de vergoeding over worden gemaakt.

10. Sluiting

Rob sluit de vergadering om 18:27 uur.

Toezeggingen/acties

Datum	Toezegging/actie	Wie	Wanneer
15.12.22	Met Arne bespreken of er een gebruiksaanwijzing kan komen bij de toegangsdeuren.	Rob	Januari
15.12.22	Bankgegevens (rek.nummer + naam) doorgeven aan Mariska voor de raadsvergoeding: Mariska@ndsmloods.nl	Alle raadsleden	z.s.m.
15.12.22	Voorstel voor vergaderdata 2023 op agenda van volgende vergadering	Patricia	Januari, besluiten tijdens volgende vergadering
15.12.22	Voorkeur opgeven voor lidmaatschap commissies (via Mariska zolang er nog geen mail van de secretaris is).	Alle raadsleden	Voorafgaand aan volgende vergadering
15.12.22	Concept-indeling maken commissieleden	Voorzitter + secretaris	Op agenda volgende vergadering
15.12.22	Mailadres maken voor secretaris	SKN	z.s.m.
15.12.22	Sharepoint inrichten voor de Loodsraad	SKN	Januari '23

15.12.22	Pagina over de Loodsraad op website NDSMLoods.nl	SKN	Januari/Februari '23
----------	---	-----	-------------------------