

**NDSM-Loodsraad, vergadering**  
**12 januari 2023, 16:00 – 18:00 uur**  
**Locatie: NDSM-Café**

**Aanwezig:** Peter, Eva, Marjanne, Jolanda, Reinout, Sarah, Casper

**Afwezig met afmelding:** Thierry

**Afwezig zonder afmelding:** Jasper

**Notulist:** Patricia Wouda (kwartiermaker/secretaris a.i.)

**Ondersteuning:** Mariska Middendorff (SKN)

## **Notulen**

### **1. Opening**

Rob opent de vergadering om 16:06

Hij legt uit dat dit een ingelaste vergadering betreft. Sarah en Reinout hebben vlak voor kerst verzocht om een vergadering uit te schrijven om nog een keer over de huurverhoging te spreken. Volgens het reglement zijn er drie Loodsraadsleden nodig om een extra vergadering uit te schrijven en de voorzitter kan ook een extra vergadering inlassen. Rob geeft aan begrip te hebben voor de wens om dit onderwerp nog een keer te bespreken.

### **2. Vaststelling agenda**

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

Er wordt gevraagd hoe onderwerpen op de agenda komen. Rob legt uit dat alle leden van de Loodsraad onderwerpen kunnen agenderen, door hun voorstel naar de agendacommissie te sturen. De agendacommissie zorgt voor een logische en werkbare planning en ordening van de agenda. Ook de commissies hebben straks een agenderende functie: zij zullen onderwerpen inhoudelijk voorbereiden en dan via de agendacommissie naar de Loodsraad sturen. Belangrijk is om de nodige informatie tijdig beschikbaar te stellen, zodat leden zich op besluitvorming kunnen voorbereiden.

### **3. Mededelingen**

Er zijn geen mededelingen.

### **4. Vaststellen notulen**

De notulen van de vergadering van 15 december 2022 worden met inachtneming van voorgestelde aanpassingen vastgesteld.

### **5. Huurverhoging**

Rob geeft aan hoe deze vergadering tot stand is gekomen en wat de inhoudelijke stand van zaken is.

Bij de vorige vergadering van de Loodsraad is het onderwerp besproken, waarbij toen het uitgangspunt was dat de huur met 14,5% verhoogd zou moeten worden (zie communicatie van Sweco). De leden van de Loodsraad gaven aan dat een verhoging van 14,5% te hoog is.

De raad is toen uit elkaar gegaan met de mededeling van Rob dat hij zou puzzelen op de begroting om te kunnen komen tot een verlaging van de huurverhoging van 14,5% naar 9,5%.

Die puzzel heeft Rob kunnen leggen. Intussen gaven Sarah en Reinout aan het onderwerp opnieuw te willen bespreken in de Loodsraad. Daarom heeft Rob besloten de 9,5% verhoging nog niet te communiceren in afwachting van deze vergadering.

Eerste termijn Loodsraad:

Sarah: Zij vindt de verhoging van 9,5% nog steeds te hoog. Zelfs een huurverhoging met de kerninflatie (6% of 6,5%) zou zij te veel vinden. Voor sociale huurwoningen waarvoor een inkomenstoets geldt is door de overheid een maximale huurstijging van 3,1% vastgesteld. Dat percentage zou ook moeten gelden voor de huurders van een CAWA-atelier, zij moeten immers ook voldoen aan een vergelijkbare inkomenstoets.

Bovendien, merkt zij op, betalen huurders de huur vooraf, terwijl pas aan het einde van het jaar duidelijk is welke begrote kosten SKN daadwerkelijk zal hebben gemaakt. Dat is anders bij de servicekosten. Huurders betalen achteraf de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Zij merkt ook op dat het belangrijk is ons te realiseren dat kunstenaars gemiddeld 12.000 euro per jaar verdienen.

Casper: (per interruptie) Hij geeft aan het eerste argument sterker te vinden dan de laatste twee.

Marjanne: Zij benadrukt dat voor haar een belangrijk uitgangspunt is dat de kunstenaars de waarde van de loods creëren. Zij moeten daarom financieel het meest worden beschermd. De veelgenoemde solidariteit zou daarom zo moeten worden uitgelegd dat de commerciële een groter deel van de huurverhoging dragen dan de kunstenaars.

Jolanda: Zij geeft aan dat de vergelijking van de sociale huur en de CAWA-norm voor haar als een kloppend argument voelt. Bovendien zou ook in overweging moeten worden genomen dat de huurverhoging voor de broedplaatsateliers eindig is, omdat die een huurplafond kennen. Ook wat haar betreft zal het daarom meer op de commerciële aankomen. Alhoewel het natuurlijk niet de bedoeling is om ze te laten omvallen.

Reinout: Hij wil graag iedereen op het hart drukken dat ook de draagkracht van de commerciële huurders beperkt en eindig is. Hij is voorstander van het hanteren van het percentage van de genoemde kerninflatie voor de huurverhoging. Als we als loods meer inkomsten kunnen genereren om de huurverhoging te beperken, heeft dat zijn voorkeur. Al zal dat ook schuren met de tegengestelde belangen en wensen van verschillende huurders.

Eva: Zij brengt in dat de verwachtingen van De Nederlandsche Bank voor de inflatie de komende jaren hoopgevend zijn. DNB verwacht een inflatie van 4,9% in 2023 en 5% in 2024. 9,5% huurverhoging staat volgens haar niet in verhouding daartoe.

De vergelijking met sociale huurwoningen vindt zij logisch en ook in de vrije sector worden de huurverhogingen gemaximeerd, merkt zij op.

Over de discussie over de inkomenspositie van kunstenaars merkt zij op dat het inderdaad een keuze is van kunstenaars om in een sector te werken waar de lonen minder hoog liggen. Tegelijk moeten we volgens haar wel zorgen dat broedplaatsen blijven bestaan.

Casper: Hij sluit zich aan bij de leden van de Loodsraad die stellen dat 9,5% huurverhoging te veel is. Volgens hem lijkt de oplossing te liggen in bezuinigen en/of in meer inkomsten voor de loods. Wat hem betreft is de kerninflatie een goed uitgangspunt voor de huurverhoging. Liefst natuurlijk lager. Hij las laatst dat de inkomens van kunstenaars wel heel erg laag zijn.

Wél vindt hij dat de commerciële huurders en de broedplaatshuurders dezelfde verhoging moeten krijgen, want de solidariteit zit al in het gedifferentieerde huurbeleid. Het is ook een keuze van kunstenaars om minder te verdienen. En zij betalen navenant al een veel lagere huur.

Peter: Hij geeft aan dat de inflatie naar verwachting zal dalen naar 5%. Dat zou volgens hem betekenen dat we daar in de huurprijzen rekening mee kunnen houden. Over het verschil tussen inkomens merkt hij op dat hij ook heeft moeten knokken. Hij komt uit een gezin van 12 kinderen, heeft zijn eerste onderneming opgebouwd naast een volle baan voor een baas. Iedereen moet zijn leven bestieren en maakt daarin zijn eigen keuzes. Hij roept iedereen op elkaar daarin te respecteren.

#### Reactie Rob in eerste termijn:

Rob reageert op de ingebrachte punten.

SKN rekent net als alle aanbieders met de inflatie die is gemeten van september tot september. Dat is de basis voor de huurverhoging. Zoals ook al onze aanbieders die prijsstijging als basis nemen voor de doorberekening van kosten aan ons (denk aan: onderhoudskosten, beveiliging (+21%), verzekeringen, energie, etc.). Iedereen heeft nu te maken met de reële prijsstijgingen die zijn gebaseerd op de inflatie van het afgelopen jaar.

De voorspellingen voor het komende jaar zijn inderdaad hoopgevend. Die ontwikkelingen vormen dan de basis voor de huurprijsbepaling van volgend jaar.

Rob heeft zich verdiept in het begrip kerninflatie. Volgens het CBS gebruiken we die eigenlijk niet, al doen veel partijen zoals MKB-Nederland en Koninklijke Horeca er nu wel een beroep op. Het CBS gebruikt wel een index waarbij de prijsfluctuaties van energie en voedingsmiddelen niet zijn meegenomen, om economische ontwikkelingen te duiden. Die inflatie-index (excl. energie en voedselproductie) staat nu inderdaad op ongeveer 6%. Maar, geeft hij aan, de loods heeft te maken met prijzen van producten en diensten die zich niet houden aan een theoretische index, maar die allemaal daadwerkelijk hoger zijn geworden. 15% gemiddelde prijsstijging is nu de realiteit. De kosten voor de beveiliging gaat zelfs met 21% omhoog door nieuwe Cao-afspraken in die sector.

Natuurlijk gaat het erom dat we de broedplaats behouden, zegt hij. Dat is waar SKN voor is opgericht. En hoe we hier met elkaar zitten is volgens hem precies de reden om te bespreken hoe we samen deze loods gezond houden, zowel financieel als cultureel.

Het klopt volgens hem inderdaad dat het plafond voor broedplaatsshuren binnenkort bereikt is, zoals Jolanda zei. Al zal ook dat plafond meebewegen met prijsontwikkelingen.

Rob begrijpt dat 9,5% huurverhoging nog steeds heel veel is. Alleen is het naar zijn inzicht helaas nodig om de loods door het komende jaar te loodszen. Zo moet SKN, om maar iets te noemen, na corona ook weer haar lening aan de gemeente Amsterdam aflossen. Dat moeten we nu eenmaal samen ophoesten, zegt hij. Het is heel ingewikkeld om te bepalen welke huur voor wie nog op te brengen is. Hij was zeer onder de indruk hoe de kunstenaars door corona zijn gekomen. En de waarde van de kunstenaars staat op geen enkele manier ter discussie, die moeten we beschermen tegen het oprukkende woningbouwgeweld. Juist daarom is het van groot belang dat de loods financieel gezond blijft. Corona heeft forse gevolgen gehad voor het eigen vermogen. Dat gaat direct ten koste van het groot onderhoud van de loods. En dat is onze basis. Elke euro gaat hier in de loods en daarmee in het behoud van de broedplaats.

Wat betreft Sweco zal Rob komend jaar eerder vinger aan de pols houden.

En wat betreft de commerciële huurders merkt Rob op dat hun mogelijkheden natuurlijk ook begrensd zijn. Zonder hen kunnen we de loods ook niet overleefd houden.

Als we het hebben over solidariteit en dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen, is niet perse gezegd dat commerciële ondernemers per definitie financieel de sterkeren zijn.

Casper: merkt in reactie op Rob op dat we inderdaad al gedifferentieerde huurprijzen hebben. Daarmee dragen de commerciële automatisch al de zwaardere lasten. En we moeten ook niet steeds tegenover elkaar staan, maar juist als één groep optreden. Dat bedoelt hij met solidair zijn.

Reinout: steunt de oproep van Casper helemaal. En daarom vindt hij het van belang om ook zijn wereld uit te leggen, zodat andere leden van de Loodsraad begrijpen met welke problemen hij kampt.

Marjanne: Ook zij wil verschillende groepen niet tegenover elkaar zetten. Zij vertegenwoordigt wel graag de kwetsbaren in de loods. En de wereld wordt duurder, dus misschien is er wel minder ruimte voor de meest kwetsbare kunstenaars. Zij vindt dat ze dat op tafel moet leggen.

### De Loodsraad in tweede termijn

Sarah: Zij vindt het percentage van de kerninflatie nog steeds een goede richtlijn voor de huurverhoging. Zij merkt daarnaast op, dat de culturele uitgaven van SKN niet uit de huurverhoging van de broedplaatsateliers betaald zouden moeten worden.

Rob in reactie daarop: geeft aan dat we ons moeten realiseren dat SKN door corona 300.000 euro is ingeteerd op het eigen vermogen. Dat gaat ten koste van het groot onderhoud. Elke

euro die we overhouden, gaat naar onderhoud en naar de loods. Want we maken geen winst. Alles wat we niet uitgeven aan cultuur, gaat terug naar de loods.

Casper: zegt dat we in feite na corona te maken hebben met een derde crisisjaar, dat stapelt voor iedereen op. Hij vraagt zich of we - als we inderdaad tegen het broedplaatsplafond aan zitten (al is dat niet statisch) - de huurverhoging wellicht een of twee jaar zouden kunnen uitstellen, of zouden kunnen uitsmeren. En een andere vraag van hem aan Rob is of we het zouden kunnen redden met een verhoging van 6%.

Jolanda: vindt dat het zo fijn zou zijn als we samen meer geld kunnen genereren. Ze vindt dat ze als huurder geen knoppen heeft om aan te draaien. En ze begrijpt dat het dilemma van een sluitende begroting voorligt. Ze kan niet inschatten wat de mogelijkheden zijn en welke ruimte er is.

Eva: merkt op dat kunstenaars volgens haar de coronatijd hebben overleefd omdat ze wendbaar zijn.

Jolanda: (per interruptie) En omdat er overheidssteun was. En die is er nu niet meer.

Eva: vraagt of we echt niets aan de begroting kunnen doen. Om de huurverhoging op te kunnen brengen, moet zij voor meer inkomsten zorgen. Als zij dat doorberekent aan haar klanten, zijn ze weg. Ze kan wel veel harder gaan werken. Kan SKN dat niet ook? Om meer inkomsten te genereren? Al begrijpt ze dat ze niet de verantwoordelijkheid kan nemen voor de begroting.

Rob: legt uit dat alles wat we minder binnenkrijgen aan huur, ten koste gaat van de dotatie voor het onderhoud van de loods. Om de leden een indruk te geven van het belang van dat onderhoud: wij zijn verzekerd om na een brand de broedplaats te herbouwen. Meer niet. En meer verzekeren is financieel niet haalbaar. Hij begrijpt dat huurders zo min mogelijk huurverhoging willen, maar de loods heeft wel een minimum aan huurinkomsten nodig. En de loods is nu eenmaal onderhevig aan de feitelijke prijsontwikkelingen.

Sarah: vraagt of de Loodsraad niet toch nog een keer naar de begroting kan kijken, zodat de raad kan adviseren?

Peter: vindt dat we wel serieus moeten nemen dat de loods met reële prijsstijgingen te maken heeft. Rob moet de kunstenaars niet omvertrekken. En wij moeten Rob niet omvertrekken. Laten we reëel blijven.

Rob: legt uit dat de Loodsraad een adviesfunctie heeft bij de meerjarenbegroting. Die hebben we nu niet en hij zal de meerjarenbegroting aan de Loodsraad voorleggen zodra die gemaakt wordt. Tegelijk is het goed te benoemen dat de begrotingsverantwoordelijkheid bij het stichtingsbestuur ligt en niet overgedragen kan worden aan de Loodsraad.

Hij geeft aan hoe hij de positie van de Loodsraad samenvat: 14,5% huurverhoging is te hoog en 9,5% ook. 6,5% of 6% heeft de voorkeur al is dat ook nog te hoog. Maar dat kan hij niet waarmaken. Hij ziet geen ruimte om te zakken onder de 9,5%.

Voor volgend jaar zal dat naar verwachting anders zijn. Hij verwacht dan een lager percentage.

Jolanda: vraagt of we de verhoging niet over een langere periode kunnen uitsmeren?

Rob: begrijp wat ze bedoelt, maar zegt dat dat niet houdbaar en onverantwoord is.

Sarah: geeft aan dat de leden van de Loodsraad snappen dat ze op den duur meer moeten betalen om het gebouw te onderhouden. Ze vraagt of de huur niet dit jaar met 6% verhoogd kan worden en volgend jaar weer.

Rob: geeft nogmaals aan dat hij dat echt niet kan doen. Eigenlijk zouden de huren 14,5% moeten stijgen dit jaar. Hij is al 5% gezakt, dat was een hele puzzel. Een verlaging van 9,5% naar 6% heeft te grote financiële impact op de financiën van de loods, dat is onverantwoord, zegt hij. Hij kan vanuit zijn rol en verantwoordelijkheid een dergelijk besluit niet voor zijn rekening nemen.

Eva: vraagt om wat voor bedrag we het dan hebben? En bestaat er geen mogelijkheid om dat bedrag op een andere manier te genereren?

Rob: geeft aan dat hij de begroting van alle kanten heeft doorgenomen. Het is gelukt om 5% te zakken, maar meer ruimte is er niet. Hij heeft nu niet paraat om welk exacte bedrag het gaat. En hij geeft aan dat het ook geen zin heeft om de discussie nog een keer te herhalen. Het is niet leuk, maar vanuit zijn begrotingsverantwoordelijkheid voor de loods kan hij een verdere tegemoetkoming niet verantwoorden.

Sarah: vraagt of het advies van de Loodsraad dan geen waarde heeft?

Rob: Jawel, zegt Rob. Hij heeft op voorspraak van de raad heel serieus nog een keer gekeken of er mogelijkheden zijn. En hij kan nu eenmaal helaas echt niet verantwoorden om lager te zakken dan 9,5%. Het advies van de Loodsraad verandert de werkelijkheid niet.

Rob geeft aan dat de raad gesprekken over de financiën in de toekomst vaker zal voeren. De meerjarenbegroting komt te zijner tijd op de agenda en het onderhoudsplan zal ook onderwerp van gesprek zijn. Over dit punt van de noodzakelijke huurverhoging moet hij vaststellen dat we het niet eens worden.

De Loodsraad stelt vast dat het onderwerp voldoende is besproken. Alle standpunten zijn uitgewisseld.

## **6. Agendaplanning**

De Loodsraad stelt de volgende vergaderdata voor 2023 vast.

Donderdag 9 februari

Donderdag 11 mei

Donderdag 21 september

Do 23 november

Steeds van 16.00 tot 18.00 uur.

## 7. Rondvraag

Sarah: Zij wil graag weten wat de plannen zijn voor kavel 27. Er wordt in de wandelgangen over gesproken.

Rob: legt uit dat kavel 27 een vrije kavel betreft (geen broedplaatsatelier) die eerder is vrijgekomen nadat MS3D de huur had opgezegd en later is gehuurd door Straat. Steeds als vrije kavel met desbetreffende huur.

Daarna werd de Grafische Werkplaats Amsterdam (GWA) onderhuurder van Straat. GWA zou zelfstandig niet de huur voor een vrije kavel kunnen opbrengen. SKN wilde er na vertrek van Straat voor zorgen dat GWA op dezelfde plek kon blijven, ze passen namelijk heel mooi in de doelstellingen van de loods. Maar dat leverde een forse inkomstenderving op. Later kwam de Superette in beeld als hoofdhuurder. Dat leek een goede oplossing omdat het probleem van de lagere huuropbrengst daarmee opgelost was, maar in juli zegde de Superette de huur op.

Sinds dien zoekt SKN naar een tijdelijke invulling. Op termijn zou het mooi zijn als kavel 27 een grafische hub wordt. SKN spreekt nu met een kleine ambachtelijke bakkerij over een tijdelijke invulling. SKN hoopt dat dat lukt, omdat de bakkerij het financiële tekort op kavel 27 kan overbruggen tot er een toekomstige (grafische) huurder is die draagkrachtig is. We hopen nog steeds op het hout- en meubileringscollege (HMC): financieel en conceptueel een sterke invulling. Zodra er conceptplannen liggen voor dit idee, moet de bakkerij wijken.

Bovendien is de bakkerij (met hele speciale ambachtelijke broden, kleine productie) als tijdelijke huurder wellicht een opmaat voor een op termijn te ontwikkelen concept voor een serie kleine ambachtelijke producenten aan de buitenrand van de loods aan de kant van IJver (Underskate). Dat zou een interessante en passende toevoeging kunnen zijn aan de loods. Bijvoorbeeld een kleine brouwerij en dus een ambachtelijke speciaalbakker. Zodra we concepten gaan maken, bespreken we die vanzelfsprekend met de Loodsraad.

Marjanne: vraagt of SKN gaat investeren in de bakkerij?

Rob: geeft aan dat SKN als verhuurder en ontwikkelaar van de loods doorlopend nodige investeringen doet om de ruimtes te kunnen verhuren.

Peter: merkt op dat SKN als verhuurder daar natuurlijk een businesscase op maakt.

Sarah: vraagt of huurders dan de hele dag versgebakken brood ruiken?

Rob: geeft aan dat SKN natuurlijk rekening houdt met overlast. Daar is uitvoerig over gesproken met de installateur en de eventuele huurder waar nu mee gesproken wordt. De Loodsraad denkt natuurlijk mee over de ontwikkeling van de loods. En er zijn daarnaast ook tijdelijke ontwikkelingen waar we als SKN mee voort moeten kunnen, om de bedrijfsvoering

op peil te houden. De twee vergaderingen over de huurverhoging hebben volgens hem wel duidelijk gemaakt hoe belangrijk dat is.

Op de vraag of Rob's zoon betrokken is bij de bakkerij geeft Rob aan dat zijn zoon toevallig een (deels vrijwillig) bijbaantje heeft bij deze bakkerij omdat hij uit liefhebberij interesse heeft in koken en speciale baktechnieken. In Noord komen die dingen soms zo bij elkaar. Maar zijn zoon draagt geen enkele financiële verantwoordelijkheid voor de bakkerij, hij is daar deels vrijwillig en deels als werknemer.

Casper zegt: laten we vooral op visie en over de lange termijn met elkaar praten. De dagelijkse dingen kunnen we beter de directeur overlaten, dat is zijn werk.

## 8. Sluiting

Rob sluit de vergadering om 17:58 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	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