



Commissie Financiën

11 juni 2025, 10:30 – 11:30 uur

Locatie: SKN kantoor

Aanwezig: Maarten van Boven (voorzitter), Jolanda Lanslots, Sarah Payton, Erik van Raalte, Michelle Vogels (notulen)

Notulen - vastgesteld

1. Opening en vaststellen agenda

Maarten opent de vergadering en heet iedereen welkom. De agenda wordt conform vastgesteld.

2. Mededelingen

- Maarten meldt dat Rob nog een aantal dingen afrondt, waaronder de jaarrekening en het jaarverslag 2024, het MJOP, de meerjarenbegroting en de servicekosten 2024.
- Maarten geeft een update over de ontwikkelingen van de bioscoop: het haalbaarheidsonderzoek loopt nog en de verwachte investeringskosten van de bios zijn opgelopen van € 2 miljoen naar € 7,5 miljoen, waarvan een groot deel (€ 5,5 miljoen) op conto van SKN zou komen. De door de exploitant op te brengen huur dient naar rato mee te stijgen. Centrale vraag blijft: wat levert het de Loods op en is dat het risico waard? Dit vraagt nog de nodige informatie en gesprekken, ook in vergelijking met een scenario van incidentele verhuur van de Underskate. In reactie daarop is gesproken over eventuele andere geïnteresseerde partijen, risico's van nieuwe leningen en mogelijkheden van verlengen of oversluiten van huidige (gemeentelijke) leningen.

3. Vaststellen concept notulen cie financiën 12 maart 2025 (bijlage)

De concept notulen worden zonder wijzigingen vastgesteld. De actielijst is geactualiseerd.

4. Ter bespreking : verhouding tussen de vaste- en incidentele huuropbrengsten

Dit agendapunt is ingebracht door Erik en Jolanda die graag de verhouding inzichtelijk willen krijgen van de vaste- en incidentele huuropbrengsten in de afgelopen jaren.

Maarten trapt af met zijn bevindingen tot nu toe:

- De laatste jaren beweegt het aandeel incidenteel vs vaste verhuuropbrengsten naar 50/60%. Op zich een goede ontwikkeling, want het betekent dat we minder afhankelijk zijn geworden van incidentele verhuur.
- Vergelijking kosten en opbrengsten naar rato vvo (verhuurbaar vloer oppervlak), leert dat we zo'n € 200K toeleggen op de culturele functie en dat die wordt gecompenseerd door de marge op incidentele verhuur.
- Alle kosten, en ook de risico's, worden nu door externe partners gedragen.
- Stel er zijn geen incidentele inkomsten, dan moeten de vaste inkomsten stijgen met 1/3^e.

Onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- *De commissie vraagt of het wenselijk is dat zij meedenkt.* Voor Maarten is reflectie en sparren welkom. De directeur-bestuurder blijft uiteindelijk natuurlijk eindverantwoordelijk voor de exploitatie.
- *De commissie brengt de vorm waarin we de loods commercieel verhuren ter sprake.* De commissie is niet tegen commerciële/incidentele verhuur, maar wil het hebben over de vorm

waarin we dat doen. Maarten benadrukt dat SKN *in the lead* is en de kaders stelt en dat NDSM Producties daar volgend in is. Ondertussen bouwen we aan een cultureel profiel en bepalen we met welke partijen we dat vervolgens willen uitdragen. Dat proces kost tijd. In de tussentijd is hij gestart met twee nieuwe overlegstructuren om sneller op de hoogte te zijn van toekomstige leads en verrassingen te voorkomen.

- *De commissie heeft behoefte aan inzicht in inkomsten uit commerciële / incidentele verhuur en een breakdown van uitgaven aan culturele programmering.* Maarten is voorstander van transparantie op dit punt. Op die manier wordt mogelijk ook inzichtelijk hoeveel budget er gereserveerd kan worden voor eigen culturele programmering.
- *De commissie brengt de risicovolle onderdelen van verhuur ter sprake.* De filosofie is dat we met goed lopende programmaonderdelen in de loods de kwetsbare onderdelen in de loods financieren. Maarten meldt dat Booking, UNSEEN en Adyen niet doorgaan en die wegvallende beoogde inkomsten moeten we compenseren.
- *De commissie vraagt naar de huurovereenkomst met Banksy.* Maarten licht de financiële afspraken toe. Een eventuele verlenging tot eind september is nog niet helemaal rond, maar in het licht van het voorgaande is dit exploitatie-technisch zo langzamerhand wel noodzakelijk.

AFSPRAAK: Maarten zet inkomsten van Apenkooi, IJhallen en de overige evenementen over de afgelopen 4 jaar nog eens op een rij.

5. Jaarrekening 2024 (bijlage)

Maarten meldt dat de jaarrekening 2024 eindigt met een positief resultaat van € 90.973. De commissie stelt vragen over huisvestingskosten, huurdersachterstanden en theatercafé. Maarten geeft een toelichting.

AFSPRAAK: De jaarrekening wordt ter informatie gestuurd naar de Loodsraad op 19 juni.

6. Bepalen datum volgend overleg

Datum volgend overleg: **woensdag 10 september 10:30 - 11:30 uur**. Mogelijk onderwerp: meerjarenbegroting.

7. Rondvraag

Geen.

8. Sluiting

Maarten sluit de vergadering.

.....

Actiepunten

Datum	Actie	Wie	Wanneer
11/06/25	Op rij zetten inkomsten van Apenkooi, IJhallen en de overige evenementen over de afgelopen 4 jaar.	Maarten	voor 10 sept
11/06/25	Delen jaarrekening met de Loodsraad	Maarten	19 juni
12/12/24 30/10/24	Delen meerjarenbegroting als deze is aangepast aan de begroting 2025 (de regel 'investeringen' is inmiddels ingevuld).	Maarten	tzt