



Commissie Financiën

10 september 2025, 10:30 – 11:30 uur

Locatie: SKN kantoor

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

Notulen - vastgesteld

1. Opening en vaststellen agenda

Maarten opent de vergadering en heet iedereen welkom. Speciaal welkom aan Reinout die vanuit de Loodsraad toetreedt als lid van deze commissie. De agenda wordt conform vastgesteld.

2. Mededelingen

- Maarten geeft een update over de ontwikkelingen van het NDSM Theater en café.
- Sarah meldt dat zij meer geld heeft gekregen van het Stadsdeel voor NDSM OPEN en dat ook het AFK daar geld voor beschikbaar heeft gesteld. Iedereen spreekt felicitaties uit naar Sarah.

3. Vaststellen concept notulen cie financiën 11 juni 2025 (bijlage)

Sarah mist dat de commissie ook heeft gevraagd naar een breakdown van de uitgaven aan de culturele programmering. Met deze toevoeging worden de concept notulen vastgesteld. De actielijst is geactualiseerd.

4. Jaarrekening 2024 (bijlage)

Er is een nieuwe versie van de jaarrekening 2024 met de commissie gedeeld. Ten opzichte van de vorige versie is er een voorziening 'dubieuze debiteuren' toegevoegd. Die toevoeging gaat ten koste van het resultaat.

De commissie heeft vragen gesteld over de jaarrekening en deze zijn besproken en beantwoord ter vergadering. De volgende onderwerpen zijn aan de orde geweest:

- Deelnemingen: dit betreft het theater.
- Kosten van Sweco. Wat doet Sweco voor dat geld en kan dat goedkoper? Maarten geeft aan dat er conform het MJBP toch al wordt nagedacht over het aantrekken van een financial, dat deze persoon dan uiteraard ook de huuradministratie ter hand kan nemen en dat daarmee meteen een deel van de dekking personeelskosten is gevonden.
- Huurdersachterstanden. Er is een klein aantal huurders met betalingsachterstanden. SKN kijkt per casus naar de oorzaak en zoekt naar een oplossing, al dan niet via een juridisch traject. Maarten wil graag in klein comité in gesprek hoe met huurachterstanden om te gaan. Sarah en Jolanda verklaren zich hiertoe bereid. Afsproken wordt dat zij zich t.z.t. samen met Maarten over de betreffende casussen zullen buigen.
- Dubieuze debiteuren. Maarten licht toe waar deze post uit bestaat. De voorziening dubieuze debiteuren van nu ca. € 75K bestaat voor ca. € 65K uit de Corona gerelateerde kwijtschelding van huur en daaraan gerelateerde kosten IJver. Dit om de continuïteit van de bedrijfsvoering te kunnen garanderen. De rest betreft een optelling van kleinere oninbare bedragen van huurders.
- Waar bestaan de voorzieningen uit? Dat gaat over het regulier en groot onderhoud van de loods.

- Liquiditeitspositie. Op zich is er sprake van een gezonde liquiditeitspositie (current ratio ruim boven de 1), maar deze fluctueert gedurende het jaar. Er zit niet veel vet op aldus Maarten, maar er is nog geen reden tot zorg.
- Hoe zit het met de TEC subsidie? Maarten licht toe dat die is afgelopen.
- Gestegen huisvestingskosten. Hier zit o.a. een dotatie groot onderhoud in en WOZ.
- Vordering op groepsmaatschappijen. Dat gaat om het theater.
- Lening van de gemeente Amsterdam. Het rentepercentage (4,5%) drukt op de cashflow. Toch is het in onze situatie beter om niet te kiezen voor het aflossen van deze lening. Zie de opmerking over onze liquiditeitspositie. Bovendien is het met een gemeente een stuk makkelijker praten dan met een bank, mocht de exploitatie ooit onverhoopt in slecht weer belanden.
- Schoonmaakkosten. Opvallend dat er in 2024 geen schoonmaakkosten zijn geweest. Schoonmaken van de loods is wel belangrijk aldus Sarah. Maarten geeft aan dat er een schoonmaakactie komt. Twee huurders (Jim en Thomas) zijn bereid om het dak schoon te maken. Sarah pleit er voor om de daken na ADE te doen en het schoonmaken van de straten in de Kunststad vóór NDSM OPEN.

Aanvullend heeft Maarten, naar aanleiding van een vraag van Sarah, een uitsplitsing gemaakt van de uitgaven aan culturele programmering en van de opbrengst uit incidentele verhuur in 2023 en 2024. Dit document wordt ter vergadering uitgedeeld en besproken. Vragen over de uitsplitsing zijn ter vergadering gesteld en verhelderd. Tot slot is mondeling op een rij gezet waar de inkomsten voor incidentele verhuur vandaan komen in 2025 en is gesproken over de plannen van NDSM Producties voor een Winterkathedraal in de Noordstrook om extra verhuurinkomsten te genereren in de wintertijd (tussen eind oktober tot half/eind maart 2026).

AFSPRAKEN:

- uitzoeken waar de bijdrage aan 'Rabinovich Media' en 'La Catalina' voor was – zie onder culturele programmering in 2023. **NB:** dat was beiden voor de programmering van de Nacht van de Doden in november 2023 in NDSM Theater.
- De post 'Studio Ravenna Buijs' onder Culturele programmering 2024 hoort bij uitgaven voor de Kunstenplan aanvraag. Maarten past dat aan.
- Als blijkt dat de post 'IJ-hallen: gedeelde inkomsten en veegwagens' onder de culturele programmering in 2024 voor Unmonumenting waren, dan schaaft Maarten dat daaronder.
- Maarten vraagt aan NDSM Producties wat de plannen zijn voor de Winterkathedraal: beelden, planning, plattegrond, beoogde klanten en hoe ze omgaan met praktische zaken zoals geluid, eten/drinken, afvoer en WC's.
- Maarten, Jolanda en Sarah gaan in klein comité in gesprek hoe om te gaan met de huurachterstanden.

5. Ter bespreking: verhouding tussen de vaste- en incidentele huuropbrengsten (bijlage)

Op verzoek van de commissie heeft Maarten de inkomsten uit incidentele versus vaste verhuur nader geanalyseerd en in een bijlage uiteenzet. Hij heeft de verhouding tussen beide inkomstenbronnen inzichtelijk gemaakt door deze te vergelijken in termen van euro's en m2 verhuurbaar vloeroppervlak. Ter vergadering bespreekt de commissie dit document.

Maarten geeft toelichting:

- We zijn relatief minder afhankelijk geworden van de inkomsten uit incidentele verhuur.
- Vergelijking van kosten en opbrengsten naar rato verhuurbaar vloer oppervlak (vvo), leert dat we zo'n € 200K toeleggen op de culturele functie (Kunststad) en dat die wordt gecompenseerd door de marge op incidentele verhuur. De inkomsten uit incidentele verhuur dragen dus bij aan het betaalbaar houden van de ateliers.
- De marge op incidentele verhuur dekt het tekort dat uit onze culturele opdracht voortvloeit.

- Apenkooi/DGTAL en IJ-hallen zijn daar voor 2/3^e verantwoordelijk voor.

Onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- Relatieve afhankelijkheid van DGTL/ADE is een aandachtspunt. Het is belangrijk voor SKN hier alert op te blijven.
- Over het aandeel van NDSM Producties in de opbrengsten kan Maarten alleen schattingen geven. Het lastige is dat een deel van de evenementen die door NDSM Producties wordt gedragen door SKN zijn binnengebracht. We blijven de toegevoegde waarde die NDSM Producties levert kritisch monitoren. Vooralsnog heeft SKN ervoor gekozen om de productie extern te beleggen bij NDSM Producties omdat SKN als kleine organisatie noch over de organisatorische slagkracht beschikt, noch over de benodigde financiële middelen om de financiële risico's die hieraan zijn verbonden op te kunnen vangen. De commissie adviseert om onszelf regelmatig de vraag te stellen wat de beste keuze daarin is en waarom. Maarten neemt dit ter harte en benadrukt dat SKN in de lead is als het gaat over het evenementenprofiel van de NDSM LOODS en dat NDSM Producties dat ook beaamt.

6. Bepalen datum volgend overleg

Datum volgend overleg: **donderdag 20 november 11:00 - 12:00 uur**. Mogelijk onderwerp: voorstel van Erik en Sarah voor herziening van een onderdeel van de 'overige servicekosten'.

Meerjarenbegroting wordt besproken als er meer zicht is op de invulling van NDSM Theater/Café.

7. Rondvraag

Erik:

- Vraagt naar huuropbrengsten van IJver. Maarten geeft aan dat IJver al een toptarief betaalt en dat wij het geld dat we ze hebben kwijtgescholden gedurende corona tijd uiteindelijk wel weer 'terugverdienen'.
- Vraagt naar de ervaringen met Oscar circulair. Maarten geeft aan dat we ons zullen heroriënteren op andere mogelijkheden voor de milieustraat bij het aflopen van het contract met Milieu Service Nederland en daar dan de ervaringen met Oscar circulair van anderen in zullen meenemen.
- Vraagt waarom een deel van de 'overige servicekosten' niet worden geïndexeerd? Sarah licht toe dat het gaat om de verdeelsleutel van de overige servicekosten en specifiek het bedrag dat per individu wordt berekent. **AFSPRAAK:** Erik en Sarah doen een voorstel voor een mogelijke herziening van een onderdeel van de 'overige servicekosten'.

Maarten: de afrekening van de servicekosten 2024 volgt in de loop van de komende maand.

8. Sluiting

Maarten sluit de vergadering.

Actiepunten

Datum	Actie	Wie	Wanneer
10/09/25	Uitzoeken waar de bijdragen aan 'Rabinovich Media' en 'La Catalina' voor was (zie onder culturele programmering in 2023). NB: dat was beiden voor de programmering van de Nacht van de Doden in november 2023 in NDSM Theater	Maarten	Volgend overleg
10/09/25	Aanpassingen doorvoeren in uitsplitsing culturele programmering en incidentele verhuur:	Maarten	zsm

	- Onderbrengen van de post 'Studio Ravenna Buijs' bij uitgaven voor de Kunstenplan aanvraag (onder Culturele programmering 2024). - Als blijkt dat de post 'IJhallen: gedeelde inkomsten en veegwagen' voor Unmonumenting waren, dan dat daaronder scharen (onder Culturele programmering 2024).		
10/09/25	Vragen aan NDSM Producties wat de plannen zijn voor de Winterkathedraal: beelden, planning, plattegrond, beoogde klanten en hoe ze omgaan met praktische zaken zoals geluid, eten/drinken, afvoer en WC's.	Maarten	Voor 18 sept (LR)
10/09/25	In klein comité bespreken hoe om te gaan met situaties van huurachterstanden.	Maarten, Jolanda en Sarah	NTB
10/09/25	Vorstel maken voor een mogelijke herziening van een onderdeel van de 'overige servicekosten'.	Erik en Sarah	Volgende overleg
12/12/24 30/10/24	Delen meerjarenbegroting als deze is aangepast aan de begroting 2025 (de regel 'investeringen' is inmiddels ingevuld).	Maarten	NTB