



Commissie Financiën

20 november 2025, 11:00 – 12:00 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. De agenda wordt conform vastgesteld.

2. Mededelingen

- Maarten geeft een update over de ontwikkelingen van het NDSM Theater en café: NDSM Producties/IJver trekt zich terug uit de procedure; dit betekent dat de Loodsraad op 4 december alleen het ontwikkelplan van Sexyland bespreekt aan de hand van het ontwikkelkader dat vooraf met hen is gedeeld; op 4 december neemt de Loodsraad een principebesluit of dit plan voldoende basis biedt om de haalbaarheid ervan verder te laten onderzoeken. Reinout licht toe waarom zij zich hebben teruggetrokken. Belangrijkste reden: stevige partij in horeca en het organisatorische aspect, maar zij verwachten relatief minder sterk te zijn in het tegemoetkomen aan de verwachtingen omtrent de culturele opdracht. Ze zijn bereid eventuele mogelijkheden te verkennen met Sexyland, mochten zij het NDSM Theater en Café gaan exploiteren.
- Maarten geeft een update over de presentatie van NDSM Herleeft op 19 november. Dat was een goed gesprek. Mooie plannen. Afspraak is om verder te onderzoeken in hoeverre de plannen haalbaar zijn als het gaat om exploitatie en investeringen. Dat komt t.z.t. terug.
- Maarten meldt dat hij bezig is met het opstellen van een concept jaarplan en concept begroting voor 2026. Daarbij hanteert hij de ambities uit het MJBP. In de begroting wil hij budget reserveren voor culturele programmering, versterken van de gemeenschapszin, een dotatie voor groot onderhoud en een financial (die verantwoordelijk wordt voor de financiële administratie). Erik en Reinout geven aan dat laatste een verstandige keus te vinden en adviseren om het contract- en facturatiesysteem in de toekomst te gaan automatiseren. Daar zijn mooie softwarepakketten voor beschikbaar, zoals Bloxx.
- Maarten meldt dat hij Studio 61 als casus meeneemt in de commissie overname. Dit omdat dat atelier op dit moment geen hoofdhuurder heeft en er afspraken worden gemaakt om de huidige onderhuurders hoofdhuurder te maken. Als dat doorgaat, dan heeft dat ook consequenties voor de investeringen (zelfbouw) en daarmee ook de afspraken over overnamekosten.
- Maarten meldt dat hij – met het vertrek van Eva Klee – de contractvorm van Kavel 21 in lijn wil brengen met de contracten van de Kunststad. De commissie adviseert dat te bespreken of te melden in de komende Loodsraad. Er wordt gememoreerd dat er ook ateliers zijn met een commercieel contract, met de vraag of Mariska een overzicht heeft van alle contracten, wanneer die aflopen en het type contract. NB Mariska heeft een overzicht van alle contracten, maar daarin staat niet wie welk type contract heeft.
- Sarah meldt dat zij heeft begrepen dat er veel vragen leven over de afrekening van de servicekosten. Maarten vraagt om mensen met vragen over hun afrekening door te sturen naar SKN. In de meeste gevallen blijkt er reeds contact geweest te zijn.
- Jolanda vraagt of de huurverhoging voor 2026 al bekend is. Maarten geeft aan dat deze naar verwachting neerkomt op ca. 3,25% voor 2026. Dat geldt voor alle huurders/contracten.

3. Vaststellen concept notulen cie financiën 10 september 2025 (bijlage)

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

- In de actielijst stond als actie opgenomen dat Maarten aan NDSM Producties zou vragen naar de plannen voor de Winterkathedraal (hij heeft dat ook gedaan). De commissie benadrukt dat de Winterkathedraal wel kort is aangestipt in de commissie, maar niet formeel besproken.
- De actie om in klein comité te bespreken hoe om te gaan met situaties van huurachterstanden is niet meer actueel. Er zijn geen zwaarwegende zaken om te bespreken. De directeur-bestuurder houdt dit in de gaten en betreft de commissie als actie nodig is. Jolanda adviseert om ook op te treden als het elk jaar dezelfde mensen betreft die huurachterstanden hebben.
- Erik en Sarah zouden voor dit overleg een voorstel maken voor een mogelijke herziening van de hybride 'overige servicekosten' (dat gaat over de indexering). Zij zijn daar nog niet aan toe gekomen. Dit punt schuift door naar de volgende commissievergadering.

4. Servicekosten (bijlagen: twee ingekomen stukken)

Er zijn twee ingekomen mails, die de commissie bespreekt. Daarnaast is er net voor de vergadering nog een derde mail binnen gekomen die ook meteen wordt meegenomen.

- a. Mail van Eva Klee (dd 16 oktober 2025). Zij verzoekt SKN om bij iedereen die de loods verlaat de eindafrekening van de servicekosten met de borg te verrekenen binnen een maand na vertrek.

CONCLUSIE/BESLUIT:

- Het voorstel van Eva is praktisch gezien niet haalbaar, omdat er binnen een maand na vertrek, nog geen zicht is op de juiste cijfers (het gaat naast het eigen verbruik ook om de algemene kosten die worden doorberekend).
- SKN zorgt dat vertrekkende huurders hun definitieve eindafrekening z.s.m. en uiterlijk binnen anderhalfjaar na vertrek ontvangen. NB: ter vergadering was afgesproken de eindafrekening binnen één jaar te versturen, echter bij nader inzicht is dat - vanwege de praktische uitvoerbaarheid - niet in alle gevallen haalbaar. Stel iemand vertrekt eind januari, dan is de eindafrekening pas in het voorjaar van het jaar daarop beschikbaar. Daarom is de termijn aangepast van één naar anderhalf jaar. Hier staan we bij stil in de volgende vergadering.
- Mocht een vertrekkende huurder toch eerder een voorlopige afrekening willen, dan is SKN bereid die te sturen. Daarbij hanteert SKN het gemiddelde van de naheffing van de laatste vier jaar.

AFSPRAAK: Bovenstaand besluit nemen Sarah en Erik mee in het voorstel dat zij uitwerken over de herziening van de hybride 'overige servicekosten'.

Jolanda adviseert dat SKN huurders stimuleert om hun voorschot te verhogen als zij een grote eindafrekening krijgen. Maarten geeft aan dat hij dit ook doet.

- b. Mail van Marc Koolen (dd 16 oktober 2025). Hij stelt voor om historische data om te zetten in visualisaties (visuele verantwoording), ondersteund door AI en daarvoor een kleine werkgroep te formeren die als een ondersteunende rekenkamer zou kunnen functioneren.

CONCLUSIE/BESLUIT:

- De commissie ziet geen meerwaarde in dit voorstel. De reden hiervoor is dat zij vindt dat zo iets weinig zegt en weinig inzicht oplevert omdat de energiekosten van vijf jaar geleden niet in verhouding staan tot de huidige tarieven. Daarnaast vindt de commissie het niet

wenselijk - en voor zover dat al is toegestaan - om privacygevoelige informatie in te voeren in AI.

- De commissie ziet wél meerwaarde om in de toekomst de toelichting op de servicekosten beter inzichtelijk te maken via infographics.
- De commissie is geen voorstander van het oprichten van een aparte financiële werkgroep naast deze commissie. Zij nodigt geïnteresseerde huurders die zich willen verdiepen in dit onderwerp, uit om zich aan te sluiten bij de commissie Financiën.

- c. Mail van Marc Koolen (dd 19 november 2025). Maarten deelt ter vergadering de vragen en opmerkingen die Marc heeft naar aanleiding van de servicekosten. Dit gaat over: 1. Deurenbeleid: kan de blauwe deur vaker dicht om kou buiten te houden; 2. solidariteitsbeginsel voor gebruik WKO-installaties: is dit losgelaten?; Omslag van de hybride servicekosten per m2: wanneer, door wie zijn die omslagen veranderd?.

CONCLUSIE/ANTWOORD:

- Deurenbeleid: er is vaker over het deurbelid gesproken. De huidige afspraken zijn opgenomen in de huisregels.
- Het eerdere besluit hierover met Marc delen: vanuit het solidariteit beginsel is de afspraak altijd geweest dat iedereen meebetaalde aan de WKO. In december 2024 is met huurders gedeeld dat dit per 1 jan. 2024 wordt veranderd. De kosten voor onderhoud aan de verwarmingsinstallatie worden vanaf 2024 toebedeeld aan de mensen die verwarming afnemen. Dit is gedaan vanuit de zoektocht naar een balans tussen individuele versus collectieve kostenverdeling.
- In 2020 en 2021 zijn er vanuit huurdersvereniging De Toekomst drie bijeenkomsten geweest over de overstap naar het hybride model. Er is toen aan de hand van voorstellen gestemd en de huidige is het geworden.

AFSPRAAK: de commissie stuurt een antwoord naar Marc. Michelle stelt een concept tekst op waarop de commissieleden reageren.

5. Bepalen datum volgend overleg

Datum volgend overleg: **woensdag 11 februari 11:00 - 12:00 uur**. Mogelijk onderwerp: begroting 2026 én voorstel van Erik en Sarah voor herziening van hybride 'overige servicekosten'. De meerjarenbegroting wordt besproken als er meer zicht is op de invulling van NDSM Theater/Café.

6. Rondvraag

- Jolanda: Hoe zit het met de begroting 2026? Reinout: zijn er ook tussentijdse cijfers? Maarten geeft aan dat hij op termijn wil werken met een rolling forecast en kwartaalcijfers.
- Sarah: Wat betekent de tent voor de huurprijs van IJ-hallen? Antw: niet veranderd. Zij plaatsen kramen om de tent heen.
- Sarah: Betaalt IJ-hallen een marktconforme prijs? Antw: bij het vaststellen van de tarieven is rekening gehouden met dat zij vaste klant zijn en ook een helpende hand bieden indien nodig.
- Sarah: De voetdruk van de IJ-hallen is over de jaren veranderd, heeft dat geleid tot veranderingen in de huurprijs? **AFSPRAAK:** Maarten brengt de opbrengsten van de IJ-hallen in de afgelopen vier jaar in kaart en legt dit naast het aantal m2s (capaciteitswisseling) en inflatieveranderingen. De enige manier om de voetprint van de IJ-hallen te verkleinen, is het onderzoeken van alternatieven die uiteindelijk hetzelfde opbrengen.
- Sarah: Wat is de financiële constructie voor het egaliseren van de Noordstrook? Antw: SKN heeft een lening afgesloten bij Peter. SKN betaalt die terug.

- Jolanda: Wil graag weten wat de impact en de financiële consequenties zijn van de Winterkathedraal en hoe Maarten de hoogte bepaalt van het budget voor culturele programmering.

7. Sluiting

Maarten sluit de vergadering.

Actiepunten

Datum	Actie	Wie	Wanneer
20/11/25	Reactie sturen naar Marc Koolen met antwoord op zijn vragen	commissie	zsm
20/11/25	De opbrengsten van de IJ-hallen in kaart brengen van de afgelopen vier jaar en naast het aantal m2s (capaciteitswisseling) en inflatieveranderingen leggen.	Maarten	Volgend overleg
10/09/25	In klein comité bespreken hoe om te gaan met situaties van huurachterstanden.	Maarten, Jolanda en Sarah	NTB
20/11/25 10/09/25	Voorstel maken voor een mogelijke herziening van een onderdeel van de 'overige servicekosten'. Daarin het besluit meenemen over de afrekening van de servicekosten bij vertrekkende huurders (zie in het verslag van 20/11/2025)	Erik en Sarah	Volgend 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