



Commissie Financiën

19 maart 2026, 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. Hij stelt voor eerst kort terug te kijken op de afgelopen vergadering van de Loodsraad, waar de leden van de nieuwe Loodsraad zich verdeeld hebben over de verschillende commissies. Sarah, Jolanda en Reinout blijven in de commissie Financiën. Ook huurders zijn welkom om in commissies plaats te nemen. Erik geeft aan voorlopig graag in de commissie Financiën te willen blijven. Daar is de commissie blij mee.

2. Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

3. Vaststellen concept notulen cie Financiën 11 februari 2026 (bijlage)

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

4. Bespreken voorstel herverdeling overige servicekosten (bijlage)

Inleiding en aanleiding

Maarten leidt dit agendapunt in en memoreert de aanleiding van deze heroriëntatie op de herverdeling van de overige servicekosten. Uitgangspunt is dat we de solidariteit en betaalbaarheid van de collectieve voorzieningen op lange termijn willen borgen, passend bij de uitgangspunten van de loodsgemeenschap. Erik en Sarah vullen aan dat huurders klagen dat de bedragen per m2 blijven stijgen en vragen of de verdeling eerlijker kan.

Het huidige hybride model wordt berekend met een 3-delige sleutel:

- Één bedrag per atelier (€ 250); dit bedrag is sinds 2019 niet verhoogd / geïndexeerd
- Één bedrag per huurder (€ 100); dit bedrag is sinds 2019 niet verhoogd / geïndexeerd
- De rest van de kosten per m2

De post 'overige servicekosten' gaat om kosten voor o.a.: afval, milieustraat, schoonmaak, onderhoud installaties en brandveiligheid, beveiliging, beheerder.

De commissie bespreekt:

- of er tot een andere verhouding kan worden gekomen tussen de bedragen per atelier en huurder enerzijds en het bedrag o.b.v. m2 anderzijds.
- of de post 'elektra collectief' ook onder het hybride model kan vallen of niet.

Algemene punten die vooraf aan de orde zijn geweest:

- De geschiedenis hoe de huidige verdeling van de overige servicekosten tot stand is gekomen en de betrokkenheid van huurders daarbij.

- Duiding van de post 'collectieve electra'. Dat gaat om ongeveer € 13.000 voor o.a. verlichting van de milieustraat en FC Cantina. Dat valt nu niet onder het hybride systeem, maar wordt betaald enkel op basis van m2s. Door het ook onder het hybride model te laten vallen zorg je ervoor dat alle collectieve posten onder het hybride systeem vallen.

Verkennen van de opties

Erik en Sarah stellen een combinatie voor van een herberekening van de verdeling van de 3-delige sleutel én indexering, waarbij het grootste percentage van de collectieve kosten wordt berekend op ateliers en huurders en een kleiner gedeelte per m2. Daarvoor hebben zij drie opties uitgewerkt. Maarten heeft ter voorbereiding op deze vergadering ook even gekeken naar hoe de cijfers zich verhouden en komt daarbij op iets andere bedragen dan in de notitie staan opgenomen. Dat lijkt te komen doordat Erik en Sarah als basis gewerkt hebben met bedragen uit 2019 en Maarten met bedragen uit 2024.

De drie opties uit de notitie van Erik en Sarah zijn besproken:

1. Indexatie in één keer toepassen bij bedrag per atelier en per huurder en deze blijven indexeren. De overloop of het restbedrag (de hoogste post) blijft dan per m2 berekend worden, maar stijgt minder hard. De grootste ateliers blijven het meeste betalen en dat blijft stijgen.
2. Indexatie in één keer toepassen enkel bij het bedrag per atelier en daarna blijven indexeren. De m2 prijs mee laten stijgen met de indexering van de huurprijs. De overloop (het restbedrag) moet dan opgebracht worden door het totaal aantal huurders. Bij deze methode stijgt het bedrag dat per persoon wordt gerekend aanzienlijk. Gevolg is dat ateliers met veel huurders relatief meer gaan betalen dan voorheen.
3. Atelier bedrag op nul zetten en het m2 bedrag in één keer verhogen met de huurstijging en daarna blijven indexeren. Bij deze methode stijgt het bedrag per persoon aanzienlijk. Gevolg is dat ateliers met veel huurders meer gaan betalen. Ateliers met één persoon betalen in verhouding minder, ook als het atelier groot is.

Onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- Andere optie: Reinout stelt voor om de specifieke posten binnen de overige servicekosten te verdelen over de drie knoppen. Dat is volgens Erik en Sarah te ingewikkeld. Daar is eerder naar gekeken.
- Huidige verdeling van de drie knoppen: 1/3 deel van de totale kosten voor de overige servicekosten wordt gedekt door de bedragen per atelier (20%) en per huurders (15%). 2/3 deel komt uit de verdeling per m2.
- Ideale nieuwe verdeling: 2/3 uit de vaste bijdrage atelier en huurder en 1/3 via de m2. Met de drie voorgestelde scenario's komen we daar niet.
- Alternatieve optie: bedrag per atelier en huurder eenmalig verdubbelen en daarna blijven indexeren. Hier een berekening op loslaten per atelier.
- In geval dat er nieuwe/extra mensen in een atelier bijkomen in bijvoorbeeld januari of oktober, wordt dit door Mariska bijgehouden en naar rato verdeeld.
- Bij het indexeren per persoon, zal het model in specifieke gevallen moeten aansluiten op de staande praktijk: bijvoorbeeld als ruimtes worden verhuurd of als er meerdere ateliers onder één huurcontract vallen.
- Voor huurders zal – naar verwachting – de belangrijkste vraag zijn waarom de servicekosten zo hard stijgen en hoe we de stijging kunnen beperken; meer nog dan de verdeling van de drie knoppen. Realiteit is echter wel dat we macro-economisch gezien nu eenmaal te maken hebben met autonome kostenstijgingen op alle front.
- De vragen op pagina 3 van de notitie zijn doorgelopen en beantwoord.

Conclusies:

- De huidige verdeling over de drie knoppen lijkt scheef; de knop voor de m2s weegt in ieder geval veel zwaarder dan de knoppen 'atelier' en 'huurder'.
- Verkennen of verdubbeling van de bijdrage per atelier en huurder en de rest verdelen per m2 leidt tot een eerlijkere verdeling.

AFSPRAAK:

Maarten en Erik werken in ieder geval het scenario uit van 'verdubbeling van de bijdrage per atelier en huurder en de rest verdelen per m2'. Mogelijk zijn er nog andere scenario's denkbaar. Dit wordt onderwerp van gesprek voor de volgende commissievergadering. Indien haalbaar agendeert de commissie een nieuw voorstel voor de hybride servicekosten in de Loodsraad op 18 juni.

In het volgend overleg van de commissie nemen we ook de volgende punten mee: hoe huurders te consulteren in het besluitvormingsproces en wel/niet de nieuwe regeling toepassen op de eindafrekening van 2025.

5. Rondvraag

Reinout geeft aan dat hij vanaf eind juli één jaar weg is en dat Ollie bereid is hem te vervangen. De commissie vindt het nuttig als Ollie in de commissie Financiën wil plaatsnemen namens Reinout en stelt voor de vervanging van Reinout in de Loodsraad te bespreken op 18 juni.

6. Bepalen datum volgend overleg

Datum volgend overleg: **woensdag 3 juni 11:00 - 12:00 uur**. Onderwerp: 'scenario's voor de hybride overige servicekosten met doorberekeningen'. Onderdeel daarvan is bespreken hoe huurders te consulteren in het besluitvormingsproces en of de nieuwe regeling al dan niet wordt toegepast op de eindafrekening van 2025. De meerjarenbegroting wordt besproken als er meer zicht is op de invulling van NDSM Theater/Café.

7. Rondvraag

Er zijn geen punten voor de rondvraag.

8. Sluiting

Maarten sluit de vergadering.

.....

Actiepunten

Datum	Actie	Wie	Wanneer
19/3/26	Uitwerken scenario's voor de hybride overige servicekosten met doorberekeningen (in ieder geval voor het scenario 'verdubbeling van de bijdrage per atelier en huurder en de rest verdelen per m2').	Maarten en Erik	27 mei
11/02/26	Opvragen actuele tekening met de huidige indeling / plaatsing van de kramen in de loods bij IJ-Hallen.	Maarten	NTB
10/09/25	In klein comité bespreken hoe om te gaan met situaties van huurachterstanden.	Maarten, Jolanda en Sarah	NTB
12/12/24 30/10/24	Delen meerjarenbegroting als deze is aangepast aan de begroting 2025 (de regel 'investeringen' is inmiddels ingevuld).	Maarten	NTB