Commissie Financiën
1 juli 2026, 11:00 – 12:00 uur
Locatie: SKN kantoor

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

Notulen - vastgesteld

1. Opening en vaststellen agenda
Maarten opent de vergadering en heet iedereen welkom. Reinout wordt vanwege een jaar afwezigheid vervangen door Ollie.

2. Mededelingen
Er zijn geen mededelingen. Naar aanleiding van een vraag van Jolanda wordt bevestigd dat de opbrengsten van de 'Winterkathedraal' inclusief de gemeentelijke verkiezingen was.

3. Vaststellen concept notulen cie Financiën 19 maart 2026 (bijlage)
De concept notulen worden ongewijzigd vastgesteld. De actielijst is geactualiseerd.

4. Bespreken doorrekening herverdeling overige servicekosten (bijlage)
Maarten licht de aanleiding voor de heroverweging van de verdeelsleutel voor de overige servicekosten toe. De huidige hybride verdeelsleutel bestaat uit:

- Een vast bedrag per atelier (€ 250);
- Een vast bedrag per huurder (€ 100);
- Het resterende bedrag per m2.

Hiermee wordt ongeveer één derde van de totale kosten gedekt via de vaste bedragen per atelier en huurder samen en twee derde via de verdeling op basis van m2. De vraag is of de huidige verdeling eerlijker kan. In de vorige vergadering is afgesproken een alternatief scenario door te rekenen waarbij de vaste bijdrage per atelier en huurder worden verdubbeld. Hierdoor zou circa twee derde van de kosten via de vaste bijdragen worden verdeeld en één derde via het aantal m2. Erik presenteert de financiële gevolgen hiervan voor de individuele huurders.

Achtergrond: De commissie constateert dat de overige servicekosten (onder andere afval, milieustraat, schoonmaak, onderhoud van installaties, brandveiligheid, beveiliging en beheer) nu grotendeels worden gedragen door huurders met veel vierkante meters, terwijl het merendeel van deze kosten niet direct samenhangt met de omvang van een atelier. De vraag is of een andere verdeling rechtvaardiger is.

<u>Uitkomsten van het doorgerekende scenario</u>:
- Huurders met een groot atelier en weinig/geen onderhuurders gaan er financieel veel op vooruit.
- Huurders met een klein atelier zonder onderhuurders gaan er relatief veel op achteruit.
- 34 ateliers gaan erop vooruit en 40 er op achteruit.
- De maximale stijging bedraagt 19 euro per huurder, per maand
- Iedere verdeelsleutel kent voor- en nadelen. In het huidige model worden vooral grote ateliers zwaar belast; in het alternatieve model verschuift dit nadeel vooral naar kleinere ateliers.

<u>Besproken aandachtspunten:</u>
De commissie bespreekt onder meer de volgende aspecten:
- Ateliers met meerdere huurders maken intensiever gebruik van de gezamenlijke voorzieningen;

- Bij meerdere onderhuurders kunnen kosten worden gedeeld;
- In enkele grote ateliers met veel huurders, werken veel jonge mensen voor wie hogere servicekosten mogelijk lastig op te brengen zijn;
- Een hogere vaste bijdrage per huurder kan het minder aantrekkelijk maken om onderhuurders te hebben;
- Het is interessant te onderzoeken hoe andere broedplaatsen hun servicekosten verdelen;
- Grote ateliers zonder ruimteverslindende machines e.d. hebben in principe meer verhuurmogelijkheden en daarmee kans op extra inkomsten, waardoor een kostenverlaging voor deze groep niet vanzelfsprekend als rechtvaardig wordt ervaren;
- De huidige systematiek vraagt van sommige huurders met grote ateliers om hun ruimte te exploiteren, terwijl dit niet altijd mogelijk is vanwege de inrichting of aanwezige machines;
- Een meerjarige prognose (5 jaar) van de ontwikkeling van de overige servicekosten kan helpen om de effecten van een nieuwe verdeelsleutel beter te beoordelen.
- Het wel of niet indexeren van de vaste bedragen verdient aandacht. Zonder indexatie zullen toekomstige kostenstijgingen na verloop van tijd opnieuw vooral via de m2-verdeling worden opgevangen.

De commissie verkent eventuele andere mogelijke verdeelmodellen en hoe de opbrengst van een alternatief model zich verhoudt tot het probleem.

CONCLUSIE
De commissie acht het op dit moment te vroeg om voor het voorgestelde of een ander alternatief model te kiezen. Nadere uitwerking en analyse zijn nodig. Wel bestaat consensus dat het huidige systeem onvoldoende recht doet aan het feit dat de meeste overige servicekosten persoon-en gebruiksgebonden zijn en niet primair afhankelijk van het aantal vierkante meters. Als uitgangspunt houdt de commissie daarom voorlopig vast aan een verhouding waarbij circa twee derde van de opbrengst via de vaste bijdragen (atelier en verhuurder) wordt opgebracht en één derde via de m2-verdeling.

AFSPRAKEN
- Maarten en Erik werken een nieuw scenario uit waarbij binnen de vaste bijdragen een groter aandeel wordt toegerekend aan de huurder en een kleiner aandeel aan het atelier. Daarnaast maken zij een doorrekening op basis van een theoretische ontwikkeling van de overige servicekosten over de komende vijf jaar o.b.v. een verwachtte benodigde opbrengt over vijf jaar (aanname van een x % stijging van de ‘overige servicekosten’).
- Erik deelt de Excell-berekeningen ‘live’ met Sarah. Deze worden vertrouwelijk behandeld.
- De aangepaste verdeelsleutel wordt niet toegepast op de eindafrekening over 2025.

5. Bepalen datum volgend overleg
De volgende vergadering vindt plaats op **donderdag 8 oktober van 13:00 - 14:30 uur.** Onderwerpen:
- vervolg herverdeling overige servicekosten
- consultatie van huurders in het besluitvormingsproces.
- jaarrekening 2025 (indien beschikbaar).

De meerjarenbegroting wordt besproken zodra meer duidelijkheid bestaat over de invulling van NDSM Theater/Café.

6. Rondvraag
- Ollie meldt dat hij de maand september vakantie heeft.
- Jolanda vraagt of het eerdere besluit over de verdeling van de verwarmingskosten wel/niet is herzien (met het oog op het principe van collectiviteit). Maarten geeft aan dat dit niet het geval is en stelt voor dat dit wordt meegenomen in het onderzoek naar de energietransitie, dat in 2027 gepland staat.

Sarah bespreekt de behoefte aan meer inzicht in de ontwikkeling van de exploitatie, inclusief een overzicht van de belangrijkste posten onder de kosten- en opbrengstenontwikkeling over de afgelopen jaren. Maarten geeft aan dat zolang hij nog niet kan leunen op een medewerker op dit vlak hij voor dit

doel z.s.m. begin volgend jaar een overzicht hoopt op te kunnen stellen, ook gelet op de veelheid van zaken die lopen en de prioritering die dit vraagt.

7. Sluiting

Maarten sluit de vergadering. De commissie bedankt Erik en Maarten voor de uitgebreide doorrekeningen.

Actiepunten

Datum	Actie	Wie	Wanneer
1/7/26	Uitwerken van een nieuw scenario voor de hybride verdeling van de overige servicekosten, waarbij binnen de vaste bijdragen het aandeel per huurder wordt verhoogd en het aandeel per atelier verlaagd. Tevens een vijfjaarsprognose opstellen op basis van een theoretische stijging van de overige servicekosten met een doorrekening naar individuele huurders.	Maarten en Erik	1 okt
1/7/26	Doornemen Excell met doorberekeningen van de individuele huurders met Sarah.	Erik	zsm
11/02/26	Actuele tekening opvragen van 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