



Commissie Financiën

30 oktober 2024, 15:00 – 16:30 uur

Locatie: SKN kantoor

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

Notulen - vastgesteld

1. Opening en vaststellen agenda

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

2. Mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

3. Vaststellen verslag cie financiën 5 juni 2024 (bijlage 1)

De concept notulen worden zonder wijzigingen vastgesteld. De actielijst is per punt doorgelopen en geactualiseerd:

- Qua restafval gaat het om 6 zakken per week in de algemene/publieke afvalbakken in de loods. Welke kosten dat met zich meebrengt is (nog) niet inzichtelijk.
- Gesprek met Oscar circulair hub heeft plaatsgevonden. De vestiging van de circulaire hub is vertraagd, maar zij zullen zich vestigen op de Scheepsbouwkade ter hoogte van de Docklandsplot.
- Rob heeft twijfels bij het nut van de eerder gemaakte afspraak om de kosten inzichtelijk te maken voor Beveiliging en Brandveiligheid per m², per atelier en per persoon.
- Inzicht in het aantal ateliers dat nog geen onderhuurcontracten heeft: voor ongeveer 80% is dit inzichtelijk. Van de Oostvleugel weten we niet hoe het zit, behalve bij één.
- Het aangepaste overzicht van de kosten voor afvalverwerking zat als bijlage 2 bij de stukken.

4. Jaarrekening en jaarverslag 2023 (bijlage 3 en 4)

Het jaarverslag is als bijlage gedeeld. De definitieve jaarrekening is nog niet terug van de accountant. Zodra die beschikbaar is wordt deze met de commissie (en de Loodsraad) gedeeld. Er zijn geen vragen over het jaarverslag. Erik merkt op dat Fuse is opgenomen in het jaarverslag en Sarah mist referentie naar NDSM OPEN.

Afspraken:

- Sarah stuurt uiterlijk 7 november haar input over NDSM OPEN voor opname in het jaarverslag 2023. Rob zegt toe dat hij dat dan alsnog kan toevoegen.
- Rob deelt de jaarrekening als deze beschikbaar is van de accountant.

5. Meerjarenbegroting

Rob laat de meerjarenbegroting op papier zien en geeft een mondelinge toelichting. Het gaat om een globale begroting voor 2024-2050. Hij wijst er daarbij op dit als hulpmiddel te zien en niet als waarheid. De versie die ter vergadering is besproken wordt nog aangepast met oa de daadwerkelijke begroting van 2025 en de juiste indexering (die Rob baseert op de CPI-index die begin november beschikbaar is). De commissieleden hebben vragen gesteld en de volgende onderwerpen zijn aan de orde geweest:

- De extra regel over onderhoud en investeringen: hoogte van het bedrag, waar dat aan besteedt wordt en of dat voldoende is om het benodigde onderhoud te bekostigen. Rob baseert het bedrag op het meerjarenonderhoudsplan, maar er is eigenlijk veel meer geld nodig voor het onderhoud. Als de commissie het meerjarenonderhoudsplan wil bespreken, dan kunnen we daar een apart overleg aan besteden. Dan wordt zichtbaar wat er financieel niet gerealiseerd kan worden. Wat betreft de commissie is het goed als de Loodsraad daar inzicht in heeft, zodat zij dat ook kan uitdragen.
- Duurzaamheidseisen. Rob geeft aan dat we daar nooit aan zullen kunnen voldoen. Te kostbaar.
- Investerings van de Underskate. Deze zitten nog niet in deze meerjarenbegroting omdat er nog geen definitieve keuzes zijn gemaakt over de ontwikkeling. Als het door gaat dan zal een nieuwe lening worden afgesloten en daartegenover zullen extra inkomsten uit verhuur komen te staan.
- Eigen vermogen. Dat bedrag zie je op een jaarrekening, maar niet in een meerjarenbegroting.

AFSPRAAK:

Rob deelt de versie van de meerjarenbegroting zoals deze ter vergadering is toegelicht. Deze graag vertrouwelijk behandelen. Als leden er vragen over hebben, kunnen ze die stellen.

6. Onderhoudskosten verwarmingsinstallatie in relatie tot servicekosten

Vandaag lag het onderwerp voor om de huidige verdeling van de onderhoudskosten installaties in relatie tot de servicekosten te bespreken: in hoeverre vindt de commissie dat dit meegenomen moet blijven worden in de servicekosten en dus over iedereen verdeeld moet blijven? Dat betekent namelijk dat mensen die geen verwarming gebruiken daar ook aan mee betalen. Wil de commissie dat anders? Rob geeft aan dat deze vraag is voortgekomen uit een vraag die hij hierover van een huurder heeft gekregen. De commissie neemt dit punt mee in de bredere discussie over servicekosten 2023 en de vragen die daarover zijn binnengekomen. Ter toelichting: Vereniging De Toekomst heeft op 25 oktober een mail gestuurd naar alle huurders met de oproep om eventuele vragen over de afrekening servicekosten 2023 te mailen naar de commissie Financiën. Er zijn mails binnengekomen van vier huurders. De commissie bespreekt deze punten.

De voornaamste vragen van huurders zitten in: de hoogte van de naheffing; de stijging van de servicekosten in vergelijking met eerdere jaren; de hoogte van de 'hybride overige servicekosten' in verhouding tot het totale bedrag aan servicekosten. Het is voor veel mensen ook lastig dat zo'n naheffing achteraf komt, omdat het voor veel mensen om een substantieel bedrag gaat dat bijbetaald moet worden. Toelichting:

- De gas- en energieprijzen zijn veel hoger. Sommige huurders hebben zich niet gerealiseerd dat het effect daarvan zo groot is, ook al heeft SKN daar voor gewaarschuwd en huurders geadviseerd hun voorschot te verhogen.
- Door de stijgende kosten, zijn ook de hybride servicekosten hoger geworden in vergelijking tot eerdere jaren. Denk aan kosten voor afvalverwerking of brandinfrastructuur. Dat zijn kosten waar huurders zelf geen invloed op hebben.
- Wat betreft het vastrecht gebruikt Rob bedragen die wettelijk per jaar worden bepaald.

De commissie brainstormt of en wat er eventueel anders/eerlijker zou kunnen, in de berekening van de (hybride overige) servicekosten. Is er een manier om de huurders tegemoet te komen? Rob is bereid te onderzoeken of een deel van de huidige 'hybride overige servicekosten' gemeenschappelijk verklaard zou kunnen worden (bv afval, brandinfrastructuur, onderhoudskosten verwarmingsinstallatie). Die kosten moeten dan wel weer op een andere manier opgebracht worden, via bv meer inkomsten uit huurpenningen (zit een maximum aan) of uit evenementen (zit een maximum aan). Erik is bereid met Rob mee te denken. We moeten ons wel realiseren dat je als Stichting niet alles kan doen als je de loods en broedplaats wil kunnen onderhouden. Er is beperkt budget. Je zou ook kunnen kijken of een ander model beter passend is, waarbij bv mensen die geen

verwarming gebruiken ook niet meebetalen aan het onderhoud voor de verwarmingsinstallatie. In dit geval gooi je het solidariteitsbeginsel overboord en gaan andere mensen ook weer meer betalen. Daarnaast constateert de commissie dat het belangrijk blijft om huurders opnieuw aan te sporen hun voorschot te verhogen.

De commissie spreekt af de vier huurders die vragen hebben gesteld een antwoord te mailen. Erik is bereid een concept reactie te dichten waar iedereen op kan reageren, voordat dit verstuurd wordt.

AFSPRAKEN:

- Rob en Erik plannen een afspraak om te onderzoeken of de servicekosten op een andere manier verdeeld en bekostigd kunnen worden.
- Rob brengt een nieuw voorschot bedrag voor de servicekosten onder de aandacht van huurders en stuurt dat tegelijk met het bericht dat de servicekosten vanaf 2025 ook een bijdrage aan Vereniging De Toekomst bevat.
- De commissie beantwoordt de vier mails van huurders. Erik doet in de eerste week van november een voorzet. De concepten stuurt hij rond voor reacties, voordat deze naar de betreffende huurders worden gestuurd.

7. Bepalen datum volgend overleg

Datum volgend overleg: **12 december 13:30 - 15:30 uur**. Mogelijke onderwerpen: Jaarrekening 2023, meerjarenbegroting en begroting 2025 en herverdeling servicekosten

8. Rondvraag

Geen.

9. Sluiting

Rob sluit de vergadering.

.....

Actiepunten

Datum	Actie	Wie	Wanneer
30/10/24	Input over NDSM OPEN sturen voor in jaarverslag 2023.	Sarah	7 nov
30/10/24	Delen jaarrekening als deze terug is van de accountant.	Rob	zsm
30/10/24	Delen versie meerjarenbegroting die is toegelicht.	Rob	zsm
30/10/24	Onderzoeken of servicekosten op een andere manier verdeeld en bekostigd kunnen worden.	Rob & Erik	voor 12 dec
30/10/24	Nieuw voorschot bedrag voor de servicekosten onder de aandacht brengen van huurders, tegelijk met het bericht dat servicekosten vanaf 2025 ook een bijdrage aan Vereniging De Toekomst bevat.	Rob	NTB
30/10/24	Opstellen concept reactie op de vier mails van huurders. Na akkoord reactie versturen naar betreffende huurders	Erik en rest cie	1 ^{ste} / 2 ^e week nov
5/6/24	Inzichtelijk maken van de kosten per m2, per atelier en per persoon voor de onderdelen Beveiliging en Brandveiligheid.	Rob	NTB
17/4/24	Concept servicekosten 'afrekening 2024' voorleggen aan Erik.	Rob	Na de zomer
21/2/24	Aanpassen meerjarenbegroting 2023 ev (incl invullen openstaande regel 'investeringen').	Rob	juni