

Klankbordgroep huurders/servicekosten

Aanwezig:

Aanwezigen

Arianne van der Graag: Ruilstraat

Efrat Zehavi - Drievriendenstraat

Klaas van Gorkum - Ackersdijkstraat

Harry Schumacher – Lange Hilleweg

Kim Bouvy - Ruivenstraat / Hildegardisstraat

Karin Stroo – Koraalstraat

Ingrid van der Hoeven - Drievriendenstraat

Lea Nieuwhof - Drievriendenstraat

Rob Kwak – Lange Hilleweg

Olof van de Wal - SKAR

1: Notulen

Ten aanzien van de notulen zegt Karin Koraalstraat al een (ander) experiment gaande is waarbij als onderdeel van het experiment voor de servicekosten verrekening per m2 plaatsvindt.

Kim Bouvy vraagt of aan de notulen een actielijst kan worden toegevoegd. Dat zal gebeuren. In de vorige vergadering is aan de orde dat het prettig is dat SKAR aan alle huurders elkaars telefoon/e-mailgegevens kan doorgeven. Die vraag ligt bij de jurist.

Ze vraagt ook of in een pand huurders te horen kunnen krijgen of een atelier vrij komt – en of zij dan invloed kunnen uitoefenen op wie erin komt. Dat wordt een agendapunt voor de volgende keer. Karin vraagt of dit punt later op de agenda aan de orde kan komen.

2: Proefberekeningen

De proefberekeningen leiden tot discussie, waarbij de voorkeuren verschillend verdeeld zijn. De meeste voorkeur gaat uit naar een verdeling per huurder dan wel een gemengde verdeling, een paar hebben meer een voorkeur voor de verdeling per m2. De discussie maakt duidelijk dat het toewerken naar één sjabloon op zich wel gedeeld wordt, maar dat er nog meer duidelijkheid nodig is om de keuze te kunnen maken. Nu zijn de berekeningen nog vrij abstract; een verfijning is gewenst, maar ook de vergelijking met werkelijk verbruik in een echt atelier zou helpen. Daarvan zegt Olof dat hij de privacyregels niet wil schenden, maar gaat kijken hoe dat te doen.

In de discussie komt vaak naar voren wat als juist, logisch of rechtvaardig gezien wordt. Voor ieder model in de proefberekening valt iets te zeggen op basis van inhoudelijke argumentatie. Olof vraagt de aanwezigen om die argumenten voor de volgende keer op te schrijven, hij zal dat ook doen vanuit het standpunt van SKAR.

Lea draagt een thema aan: hoe gaan we om met de tarieven die worden gehanteerd voor de individuele kosten. Olof: die zijn per pand verschillend. Hij wil het wel bespreken, maar bewaart dat graag voor een later moment, nu is de discussie al vrij ingewikkeld.

3: Prikbord tijdelijke onderhuur/wat te doen met ateliers die niet gebruikt worden

Efrat draagt het punt aan dat veel kunstenaars om verschillende redenen enkele maanden hun atelier niet gebruiken, en vraagt zich af die ateliers niet verhuurd kunnen worden aan kunstenaars die een tijdelijk atelier nodig hebben bv via een (digitaal) prikbord. Het idee vindt bijval. Het sluit aan bij de projectateliers die SKAR in diverse panden aan het inrichten is. Daarnaast noemt Olof het initiatief voor het tijdelijk verhuren van ruimtes via skarspace.nl; dat is gerealiseerd vlak voor corona, maar gaat nu weer opgepikt worden. Hij zal dat toelichten volgende keer.

Bij dit punt komt ook de 'spookhuurder' aan de orde: er zijn ateliers die wel verhuurd worden maar door de huurder niet meer als atelier gebruikt worden. Dit thema zal de volgende keer op de agenda gezet worden.

4: Warmtewet:

Rob draagt aan dat hij de Warmtewet heeft onderzocht, op basis waarvan in woningen individuele meters moeten zijn bij warmtelevering. Hij vraagt Olof in hoeverre dat ook voor bedrijven geldt – Olof zal dat laten uitzoeken.

Nagekomen: Olof heeft contact met een jurist gehad; de warmtewet heeft betrekking op warmteleveranciers, niet op verhuurders.

5: verschil tussen gas en elektriciteit bij individueel bemeteren

Klaas vraagt zich af of er niet een onderscheid gemaakt moet worden tussen elektriciteit en warmte bij het individueel bemeteren. Warmte meten is minder nauwkeurig. Daarbij gaat het altijd om het relatieve gebruik van de een tov de ander. Bij elektriciteit is de nauwkeurigheid veel groter. Daar komt bij dat, zegt Efrat, het gebruik van elektriciteit afhankelijk is van het type werk dat de huurders hebben. En dat is minder het geval bij warmte. Wellicht is het goed om te bekijken of er een andere variant bekeken kan worden, namelijk dat de warmte per m² verrekend wordt en elektriciteit op basis van individueel verbruik. Olof vindt dat een interessant idee, wat niet direct ingewikkeld hoeft te zijn, als het maar niet per pand verschilt.

6: Wvttk:

Kim vraagt naar de mogelijkheden van het bieden van internet als onderdeel van de service. Olof wil dat later wel aan de orde hebben Hij zegt dat SKAR niet een aanbieder van internet kan zijn, maar wel in diverse panden een afspraak met een partij heeft om dat te verzorgen. Een punt is wel dat daarmee de kosten voor het huren van een atelier stijgen.

Ingrid vraagt om een bevestiging van ontvangst als zij een e-mail heeft gestuurd (in het kader van de communicatie).

Karin

Nieuwe afspraak: donderdag 16 september 2021, 16 uur. Plaats nader te bepalen.

Actielijst:

- Berekening verfijnen: Olof
- Argumentatie aandragen voor de wijze van verrekenen (allen)
- Uitzoeken warmtewet voor SKAR
- Uitzoeken: verschil tussen gas en elektriciteit bij individueel bemeteren
- Agenderen: internet als service

- Agenderen: samenhang in panden door uitwisselen gegevens.

conceptagenda voor 16 september:

1. Servicekosten:
 - a. Proefberekening deel 2 (verfijning)
 - b. Inhoudelijke argumentatie
2. Tijdelijke verhuur atelierpanden
 - a. www.skarspace.nl
3. hoe om te gaan met huurders die niet meer aanwezig zijn

Pand 1:

Pand met veelal dezelfde ruimtes qua oppervlak en enkele veel grotere.

Voorbeeldpand: Insulindestraat

Pand 2:

Pand met veel verschillende ruimtes

Voorbeeldpand: Borgerstraat

Pand 3:

Pand waarin gas door de huurders zelf wordt geregeld

Voorbeeldpand:

Oranjeboomstraat

Berekeningswijzen verdeling algemene kosten naar huurder:

1: afhankelijk van oppervlakte gehuurd: de algemene kosten worden verdeeld naar rato van wat je huurt (percentage van het oppervlak)

2: afhankelijk van aantal ateliers: de algemene kosten worden gedeeld door het aantal huurders.

3: vaste/abonnementskosten afhankelijk van aantal ateliers, verbruikskosten afhankelijk van oppervlakte. De posten water, afvalverwijdering, verontreinigingsheffing, OZB, administratie en individuele bemetering worden gedeeld door het aantal huurders, de rest wordt verdeeld naar rato van wat je huurt.

Drie typen huurder

1: kleine ruimte(25m²)

2: middelgrote ruimte (45 m²)

3: grote ruimte (80 m²)

Berekening is te vinden op de volgende pagina.

kosten	insulindestraat	Borgerstraat	Oranjeboomstraat
Gas	€ 3.826,71	€ 12.826,00	
Elektriciteit	€ 2.187,79	€ 4.197,00	€ 1.940,85
Water	€ 163,00	€ 958,23	€ 135,04
Individuele bemetering	€ 313,00	€ 361,67	€ 330,00
Afvalverwijdering	€ 666,00	€ 963,30	€ 1.423,90
Verontreinigingsheffing	€ 386,00		€ 439,30
OZB- gebruikersheffing	€ 569,00	€ 2.064,57	€ 563,99
SUBTOTAAL	€ 8.111,50	€ 21.371	€ 4.833,08
Administratiekosten (5%)	€ 405,58	€ 1.068,54	€ 241,65
TOTAAL	€ 8.517,08	€ 22.439,31	€ 5.074,73

individueel verbruikt	€ 2.857,00	€ 5.967,00	€ 1.500,00
algemeen te verrekenen	€ 5.660,08	€ 16.472,31	€ 3.574,73
aantal huurders	12	29	12
totaal oppervlakte	577	1345	504

algemene kosten per huurder			
alles per m2	insulindestraat	Borgerstraat	Oranjeboomstraat
huurder 25 m2	€ 245,24	€ 306,18	€ 177,32
huurder 45 m2	€ 441,43	€ 551,12	€ 319,17
huurder 80 m2	€ 784,76	€ 979,77	€ 567,42
alles per huurder			
huurder 25 m2	€ 471,67	€ 568,01	€ 297,89
huurder 45 m2	€ 471,67	€ 568,01	€ 297,89
huurder 80 m2	€ 471,67	€ 568,01	€ 297,89
mix			
huurder 25 m2	€ 345,35	€ 392,27	€ 283,02
huurder 45 m2	€ 454,80	€ 556,67	€ 300,52
huurder 80 m2	€ 646,33	€ 844,38	€ 331,13