

## KLANKBORDGROEP

*Lea Nieuwhof- Drievriendenstraat*  
*Karin Stroo - Koraalstraat*  
*Klaas van Gorkum- Akkersdijkstraat*  
*Arianne van der Graag- Ruilstraat*  
*Rob Kwak - Lange Hilleweg*  
*Michiel Paravas – Borgerstraat*  
*Olof van de Wal - SKAR*  
*Frederik Teixeira - SKAR*

Bij deze vierde bijeenkomst van de Klankbordgroep wordt er met name gesproken over welk van de 3 methodes het best kan worden gebruikt voor het verrekenen van de servicekosten, de bijbehorende proefberekeningen van die methodes en hoe SKAR het best om kan gaan met huurders die niet meer regelmatig werkzaam zijn in hun atelierruimtes. Hieraan voorafgaand heeft SKAR de nieuwe berekeningen gestuurd, en een document met argumenten voor en tegen iedere methode inclusief proefberekeningen\*.

### **Servicekosten**

Na een korte voorstelronde en introductie, begint Olof met het polsen van de welke methode de meeste voorkeur heeft bij de Klankbordgroep. Karin en Lea geven aan dat zij de methode waarin er een combinatie is van verrekening per vierkante meter en verrekening per huurder zien als de mooiste oplossing. Deze verrekening gaat uit dat de heffingen worden verdeeld over het aantal huurders en dat voor verbruikskosten de verrekening per vierkante meters wordt gedaan.

Klaas geeft aan dat de gecombineerde methode in eerste instantie het meest aantrekkelijkst klinkt, maar zijn voorkeur uitgaat naar een verrekening per vierkante meter. Ook geeft hij hierbij aan dat het verschil bij hoog en laag verbruik in de uiteindelijke kosten erg hoog kunnen zijn.

Olof wil vervolgens aankaarten dat het eigen gebruik bovenop de algemene kosten worden verrekend voor iedereen. Daarbij gaat het er niet om dat er een plan komt om alle kosten over vierkante meters per huurder te doen, maar hoe ervoor kan worden gezorgd dat wij als SKAR de algemene kosten op dezelfde manier voor ieder gebouw kunnen doen. Als je zelf een laag verbruik hebt in je ruimte, maakt dat niet uit voor de algemene kosten

Michiel geeft aan hoe dat hoe groter de ruimtes zijn, hoe groter de bedragen zijn. De grootste verschillen, niet procentueel maar in bedragen, zitten in de grootste ateliers.

Michiel heeft in zijn pand gevraagd wat volgens de huurders het meest eerlijk zou zijn voor algemeen belang van de huurder en SKAR. Daaruit kwam de gecombineerde methode. Hierbij wilde hij wel opmerken hij dat een aantal huurders wel voorstander zouden zijn van een systeem waarbij de servicekosten niet per pand, maar over alle panden in een keer wordt verrekend. In de huur trekt SKAR immers ook alles gelijk, ongeacht hoeveel het pand zelf kost.

Olof vat dit samen:

Alle rekeningen van servicekosten zouden in dat geval bij elkaar worden opgeteld en verdeeld over alle huurders. Het gaat dan niet meer om rekening van ieder individueel pand, maar om de gemiddelde van elk pand bij elkaar. Het betekent dat op deze manier het niet uitmaakt of je toevallig in een pand zit met hoge dan wel lage energielasten. Olof ziet dit als ene interessant voorstel om de algemene kosten te bemiddelen, maar dit vergt wel een hoop onderzoek qua regelgeving – het zou een soort SKARNorm voor de servicekosten betekenen. Hem wordt gevraagd dit eens uit te rekenen. Dit kan wel worden uitgezocht. Klaas geeft aan dat dit interessant is als gedachte experiment, maar geeft ook toe dat dit structureel moeilijk haalbaar is. Vanuit SKAR en zijn rol als verhuurder geeft Olof aan dat zojuist genoemde uitgangspunt wel het meest eerlijk zou zijn, maar moeilijk uitvoerbaar is. Het gaat er voor nu om dat individueel verkennen niet meer mogelijk is en we graag willen kijken naar een ander optie.

Rob geeft aan dat een combinatiemethode van verrekening servicekosten ook het meest voor de hand ligt, maar dat dit als lastig kan worden ervaren en dat er een hoop mensen stevig op achteruit kunnen gaan. Zijn voorstel is dan ook dat er een soort omrekenfactor of overgangsfase komt voor deze huurders. De rest van de Klankbordgroep stemt hiermee in. Olof geeft als voorbeeld een overgangsfase van vijf jaar waarbij toegewerkt wordt naar de uiteindelijke situatie.

De Klankbordgroep besluit dat voor de verrekening van de algemene kosten de gecombineerde methode de meest acceptabele methode is (de heffingen worden verdeeld over het aantal huurders en voor verbruikskosten wordt de verrekening per vierkante meters gedaan).

Karin vraagt ook om aan het bericht toe te voegen dat de klankbordgroep zich ernstig zorgen maakt over de stijging van de energielasten in het algemeen. Olof sluit zich daarbij aan, en zegt hiervan een prioriteit te willen maken in de komende jaren – hij heeft ideeën over hoe het kan, maar is er nog niet uit en heeft zeker ook hulp nodig.

Olof zegt toe dit te delen met alle huurders die het aangaat en hen hierover om reacties te vragen. Indien nodig zal er dan nog een bijeenkomst worden georganiseerd.

## **SKARSPACE**

Skarspace en gebruik daarvan wordt besproken bij het volgend overleg met Efrat erbij, gezien het haar voorgestelde agendapunt was.

### **Huurders die niet aanwezig zijn in hun ruimtes**

SKAR krijgt in sommige gevallen te maken met huurders die een atelier huren, maar niet meer regelmatig professioneel gebruik maken van hun ruimte. Het gaat voornamelijk om oudere huurders die door omstandigheden incidenteel gebruik maken van de gehuurde atelier. Dit zorgt voor wrijving met de werkruimte tekort in de stad en andere kunstenaars die graag gebruik zouden willen maken van zo'n ruimte.

Karin stelt voor om de kunstenaars die weinig gebruik maken van hun ruimte een alternatief ruimte aan te bieden, of een shared space met andere kunstenaars. Het zou daarbij mooi zijn als SKAR perspectief kan bieden in deze overgang en opties kan aanbieden. Olof geeft hierbij aan dat dit inderdaad mogelijk is en van belang is dat de waardigheid van deze kunstenaars bewaard blijft.

Olof probeert de gemeente te vertellen dat de vraag naar klassieke ateliers groot is. Het helpt niet dat in een aantal van die ateliers al bezet zijn door mensen die niet komen. Gemeente geeft vervolgens aan dat het administratief probleem is bij SKAR. Klaas geeft aan dat de interactie in het pand en de community daaromheen kan helpen met het gesprek aangaan met desbetreffende huurders. Het is een soort dubbele beweging: standaardiseren van de regelgeving maar ook persoonlijk maken met de procedure.

**Actiepunt:**

stap zetten richting gehoor voor combinatie methode servicekosten en uitwerken mogelijke overgangperiode

*Volgend Klankbordoverleg staat gepland net voor kerst, oftewel december 2021. Concreet datum, tijd en locatie volgt nog.*

\*Onderstaande de argumentatie voor elke methode van verrekening servicekosten en proefberekeningen bijgevoegd:

**Mogelijke manieren van verrekenen algemene kosten:  
Welke inhoudelijke argumenten kunnen we benoemen, wat is billijk?**

We spreken over drie mogelijke systemen

1. Je betaalt *voor hoeveel* je huurt
  - Algemene kosten worden verrekend naar rato van de omvang van alles wat je huurt
2. Je betaalt *als* je iets huurt
  - Algemene kosten worden verdeeld over het aantal huurders
3. *Een combinatie*: Heffingen worden verdeeld over het aantal huurders, verbruikerskosten (gas, licht) worden verdeeld naar rato van de omvang van wat je huurt.

Basis

Algemene kosten zijn de kosten die overblijven als de individuele kosten afgetrokken zijn van de servicekosten voor het hele pand. Die kosten zijn noodzakelijk om het pand bruikbaar en op orde te houden.

Algemene kosten zijn dus niet: de kosten voor de gangen en andere gemeenschappelijke ruimten.

De CV-ketel verbrandt nooit alleen de hoeveelheid gas die afgestemd is voor de verwarming van één enkele ruimte. Helemaal niet verwarmen is geen optie: het gebouw gaat daardoor snel achteruit; goed huurderschap betekent ook: voorkomen dat de verwarming overal uit staat.

Argumentatie per optie:

***Optie 1: De algemene kosten worden verdeeld naar rato van wat je huurt (percentage van het oppervlak).***

Overwegingen:

1: algemene servicekosten horen nu eenmaal bij het gebouw. Als je een bepaald deel van het gebouw huurt, hoort datzelfde deel ook bij wat je zal moeten betalen aan servicekosten.

2: de sterkste schouders...: als kunstenaars een klein atelier huren doen ze dat omdat ze een groot atelier niet kunnen betalen. Dan hoeven ze ook niet voor een groter deel van de servicekosten op te draaien. En: wie zich een groot atelier kan veroorloven, moet ook maar een evenredig deel van de servicekosten dragen.

3: bergingen horen ook bij het gebouw, dan zal een evenredig deel van de servicekosten daar ook over berekend moeten worden.

insulindestraat

Algemene kosten per jaar		2020	2019
Gas	€	3.826,71	€ 5.384,68
Elektriciteit	€	2.187,79	€ 2.444,32
Water	€	163,00	€ 170,00
Individuele bemetering	€	313,00	€ 304,00
Afvalverwijdering	€	666,00	€ 622,00
Verontreinigingsheffing	€	386,00	€ 376,00
OZB- gebruikersheffing	€	569,00	€ 557,00
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€</b>	<b>8.112</b>	<b>€ 9.858</b>
Administratiekosten (5%)	€	405,58	€ 492,90
<b>TOTAAL</b>	<b>€</b>	<b>8.517,08</b>	<b>€ 10.350,90</b>
individueel verbruikt	€	2.856,51	€ 2.510,17
algemeen te verrekenen	€	5.660,57	€ 7.840,73
aantal huurders		11	11
totaal oppervlakte		577	577

algemene kosten			
insulindestraat	alles per m2	alles per huurder	mix
atelier 1, 91 m2			
jaar laag verbruik (2020)	€ 892,74	€ 471,71	€ 725,56
jaar hoog verbruik (2019)	€ 1.236,58	€ 712,79	€ 1.068,11
atelier 2, 57 m2			
jaar laag verbruik (2020)	€ 559,19	€ 471,71	€ 539,47
jaar hoog verbruik (2019)	€ 774,56	€ 712,79	€ 754,69
atelier 3, 34 m2			
jaar laag verbruik (2020)	€ 333,55	€ 471,71	€ 413,59
jaar hoog verbruik (2019)	€ 462,02	€ 712,79	€ 542,68

maat ateliers	aantal:
tussen 34 en 42 m2	6
tussen 57 en 59 m2	4
91 m2	1

**Oranjeboomstraat**

Algemene kosten per jaar	2020	2019
Gas		
Elektriciteit	€ 1.940,85	€ 2.037,00
Water	€ 135,04	€ 164,02
Individuele bemetering	€ 330,00	€ 351,80
Afvalverwijdering	€ 1.423,90	€ 757,92
Verontreinigingsheffing	€ 439,30	€ -
OZB- gebruikersheffing	€ 563,99	€ 2.006,78
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€ 4.833,08</b>	<b>€ 5.318</b>
Administratiekosten (5%)	€ 241,65	€ 265,88
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 5.074,73</b>	<b>€ 5.583,40</b>
individueel verbruikt	€ 899,30	€ 899,00
algemeen te verrekenen	€ 4.175,43	€ 4.684,40
aantal huurders	12	12
totaal oppervlakte	504	504

algemene kosten			
Oranjeboomstraat	alles per m2	alles per huurder	mix
atelier 1, 42 m2			
jaar laag verbruik (2020)	€ 347,95	€ 347,95	€ 347,95
jaar hoog verbruik (2019)	€ 390,37	€ 390,37	€ 390,37

maat ateliers	aantal:
42 m2	12

**Borgerstraat**

Algemene kosten per jaar	2020	2019
Gas	€ 12.826,00	€ 13.383,94
Elektriciteit	€ 4.197,00	€ 4.776,82
Water	€ 958,23	€ 996,84
Individuele bemetering	€ 361,67	€ 351,80
Afvalverwijdering	€ 963,30	€ 899,41
Verontreinigingsheffing		€ -
OZB- gebruikersheffing	€ 2.064,57	€ 2.006,78
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€ 21.371</b>	<b>€ 22.416</b>
Administratiekosten (5%)	€ 1.068,54	€ 1.120,78
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 22.439,31</b>	<b>€ 23.536,37</b>
individueel verbruikt	€ 5.967,00	€ 6.105,42
algemeen te verrekenen	€ 16.472,31	€ 17.430,95
aantal ateliers	27	27
totaal oppervlakte	1345	1345

algemene kosten			
Borgerstraat	alles per m2	alles per huurder	mix
atelier 1, 91 m2			
jaar laag verbruik (2020)	€ 1.114,48	€ 610,09	€ 948,63
jaar hoog verbruik (2019)	€ 1.179,78	€ 645,59	€ 1.014,74
atelier 2, 54 m2			
jaar laag verbruik (2020)	€ 661,34	€ 610,09	€ 644,49
jaar hoog verbruik (2019)	€ 699,83	€ 645,59	€ 683,10
atelier 3, 28 m2			
jaar laag verbruik (2020)	€ 342,92	€ 610,09	€ 430,77
jaar hoog verbruik (2019)	€ 362,87	€ 645,59	€ 450,06

maat ateliers	aantal:
tussen 16 en 30 m2	6
tussen 43 en 54 m2	14
tussen 58 en 91 m2	8 (waarvan een dubbel)