

Activiteitenverslag stichting Kempnaerstudio 2017

Inleiding

Dit verslag is een weergave van de activiteiten die stichting Kempnaerstudio in 2017 verrichtte, in het kader van het beheer en de verhuur van ruimtes - gesitueerd aan De Kempnaerstraat 11A, 11B en Van Hallstraat 54 - ten gunste van de huurders en de eigenaar van het complex; gemeente Amsterdam. Allereerst wordt kort het doel en de doelgroep beschreven zoals opgenomen in de statuten. Daarna volgen de kwantitatieve en kwalitatieve prestatie-indicatoren. Vervolgens worden de algemene activiteiten en de voortgang in het pand belicht. Daarna wordt de verdere uitwerking van de doelstellingen gericht op onderlinge kruisbestuiving, het ondersteunen van de startende creatieve ondernemers, de bezetting en het zodoende rendabel houden van het pand uitgewerkt.

I DOEL

Stichting Kempnaerstudio heeft tot doel het bieden van werkruimte aan startende creatieve ondernemers.

II DOELGROEP

De subsidie wordt ingezet ten behoeve van startende theater- en filmmakers - plus aanverwante disciplines zoals vormgevers, kleedsters en visagisten – en startende creatieve ondernemers.

III KWANTITATIEVE PRESTATIE-INDICATOREN

a. Bezetting

Zie bijlage 1. Afmetingen verhuurbare ruimtes

Het bezettingspercentage van de vaste verhuur voor 2017 komt op 97%. Dit is exact hetzelfde percentage als in 2016 en mogelijk het hoogst haalbare. De eerste drie maanden stond de grootste, tevens één van de duurste ruimtes van het pand nog leeg. Gelukkig was deze ruimte daardoor wel beschikbaar voor de tijdelijke opvang van een huurder van de Van Hallstraat via het Gemeentelijk Vastgoed. Er zijn in de loop van het jaar negen wisselingen van huurders geweest waarvan het merendeel direct aansluitend. Er zijn maar vier periodes geweest met leegstand. De langste periode (vijf maanden) betrof een van de opslagruimtes, dus dat had gelukkig minimale financiële gevolgen. De vijf organisaties die zijn vertrokken deden dat om verschillende redenen; financieel niet meer haalbaar (*Zangschool Meike Koenders* en *Sound Engineer*), groei (*Lewis & Humphreys*), nieuwe directie (*AKF*), ambitie (*Sieuwert Media*). Aan het eind van 2017 hebben zes organisaties meer dan één ruimte tot hun beschikking, dat betekent groei van deze organisaties. Het bestuur heeft echter besloten dat zodra er een ruimte beschikbaar komt er in eerste instantie moet worden gezocht naar nieuwe potentiële huurders. Pas bij langdurige leegstand kan de ruimte worden aangeboden aan het huidige huurdersbestand. Zodoende krijgen nieuwe startende ondernemers een kans, blijft de diversiteit gewaarborgd en wordt het risico op grote leegstand ineens verminderd.

Van een van de nieuwe huurders kregen we een mail met de mooie waardering, dat zij sinds hun intrek meer productief zijn en alle medewerkers blij zijn met de goede sfeer, het fijne gebouw en het beheer. *Zie bijlage 2. Bezettingsschema vaste verhuur*

Beheer/Duurzaamheid

Qua duurzaamheid heeft de focus dit jaar gelegen bij het energie verbruik. Daartoe heeft het beheer zich verdiept in het aanbod van de diverse energieleveranciers. Helaas hebben bedrijven met echte groene stroom zoals Van de Bron geen mogelijkheden om te leveren aan grootverbruikers. Daarom is er gekozen voor de meest voordelige aanbieder van dat moment namelijk NLE. Het beheer heeft op 20 maart de beurs SolarSolutions bezocht om meer kennis en informatie te vergaren over zonnepanelen en andere mogelijkheden van duurzame energie. Ook een aantal bijeenkomsten die door de Gemeente Amsterdam zijn georganiseerd zijn bezocht. Met de vervanging van de T.L.-verlichting naar Ledverlichting is een begin gemaakt in de ruimtes. Dit proces verloopt langzaam vanwege de kosten en de praktische overweging om dit werk uit te voeren als er een ruimte leegkomt.

Activiteitenverslag stichting Kempnaerstudio 2017

Onderhoud

De gemeente Amsterdam heeft in de loop van het jaar het pand ingemeten en is er een energielabel vastgesteld. Ook zijn er weer schilder werkzaamheden aan de buitenzijde van het pand uitgevoerd, aan de Van Hall-zijde en evenwijdig aan het van Beuningenplein. Het beheer wordt daarin betrokken en levert de benodigde sleutels en service aan de uitvoerende bedrijven.

In de zomer vond er helaas een inbraak plaats aan de Van Hall-zijde. De bewakingsdienst die de dader op heterdaad betrapte, werd bedreigd met een koevoet. Daartoe heeft hij zich veiliggesteld en de politie en het beheer gebeld. Beiden hebben de schade opgenomen. Er is aangifte gedaan bij de politie en een rapport door betreffende bewaker geschreven. Uiteraard heeft dit extra onderhoudswerkzaamheden met zich meegebracht.

In een bestuursvergadering is het besluit genomen dat zodra er ruimtes leegkomen, deze te standaardiseren (vloer, verlichting, stopcontacten) en er proactief onderhoud op uit te voeren. Hopelijk voorkomt dat uiteindelijk veel ad-hoc onderhoud. De kiepramen in de ruimtes die als eerste dubbele beglazing hebben gekregen, blijken in de praktijk helaas niet erg gebruiksvriendelijk en zorgen voor veel overlast voor de huurders en veel kosten voor de stichting. Verder blijft het natuurlijk een prachtig maar oud gebouw, dus onderhoud aan deuren, sloten en vloeren vergen veel onderhoud. Het bestuur heeft besloten een Meerjarig Onderhoud Plan (M.O.P.) te laten maken zodat er aan de hand van dit M.O.P. een plan gemaakt kan worden om te sparen voor volgende grote projecten. Aan de buitenkant wordt het groen rondom het pand onderhouden door een vrijwillige buurtbewoonster. Haar werkzaamheden zorgen zowel voor contact met de omwonenden als een fleurige entree op het terrein.

Veiligheid

Naar aanleiding van de inbraak organiseerde het beheer een bijeenkomst met alle huurders die de ingang Van Hallstraat 54 gebruiken. Daarbij waren ook het beheer van de gemeente en de afdeling Vastgoed aanwezig. Besloten is om de voordeur van deze ingang te voorzien van een nieuw gecertificeerd slot zodat de deur van buitenaf altijd op slot zit en van binnenuit altijd open kan. Er leefde onderling verschillende ideeën over het deurbeleid. In deze bijeenkomst zijn daar afspraken over gemaakt. Mede door deze hernieuwde kennismaking kon er ongeveer een maand later zeer snel actie worden ondernomen waardoor een mogelijke tweede inbraak is voorkomen. Uit het contact met de buurtregisseur van de politie is gebleken dat inbrekers vaak na een aantal maanden weer terugkomen. De buurtregisseur heeft dit jaar ook hulp gevraagd bij het toegang verkrijgen tot het 's nachts afgesloten binnenterrein aan de Kempnaerstraat.

In samenwerking met de Cliffordstudio is er een herhalingscursus BHV aangeboden. Dit zal een jaarlijks terugkerende actie zijn.

b. Huurders

Eind 2017 had de Kempnaerstudio zestien vaste hoofdhuurders. Sommige met meerdere ruimtes verdeeld over de in totaal vijftientig verhuurbare ruimtes inclusief de twee opslagruimtes. Zes hoofdhuurders hebben onderhuurders, één daarvan bestaat uit een collectief, dat aan ongeveer 20 zelfstandige zzp-ers, flexplekken of een vaste werkplek onderverhuurd, dit alles in overleg met het beheer. Twee ruimtes zijn in gebruik bij het beheer en een stookruimte voor de Centrale Verwarming. Voor de ad-hoc verhuur is er de productiestudio.

Eind 2016 waren er al onderhandelingen met een mogelijke huurder voor de grote leegstaande ruimte. Deze was te duur voor *Cinema Delicatessen* alleen. Gelukkig vonden zij een medehuurder en betrokken begin april de ruimte.

Na de pensionering van de artistiek directeur van het Amsterdams Kleinkunst Festival, één van de oudste huurders, vertrokken zij naar een werkruimte elders. Een korte periode huurde *Sieuwert Media* (bestaande uit drie net afgestudeerde ondernemers in wording) de leeggekomen ruimte om gezamenlijke projecten op te starten. Een belangrijke prijs voor aanstormend talent de 'Idfa Academy Award'

Activiteitenverslag stichting Kempnaerstudio 2017

(geschreven in de Kempnaerstudio) werd gewonnen en de opdrachten stroomden binnen. Dit betekende voor hen veel werk in het buitenland, waardoor zij de ruimte minimaal gebruikten.

De jonge theatergroep *Herman in een bakje Geitenkwark* was de zolderkamer ontgroeid en zij waren dolgelukkig met het aanbod deze ruimte te kunnen huren. Het experiment van *Wouter Messendorp* (Sound Engineer) om zelfstandig te gaan werken is helaas mislukt. Hij heeft zijn ruimte weer moeten opgeven.

Ook met de *Zangschool Meike Koenders* wilde het niet lukken. In een artikel in de Trouw van 21 april 2017 wordt gesteld dat er veel verborgen armoede heerst onder kunstenaars zo waarschuwen de Raad voor Cultuur en de Ser (Sociaal Economische Raad) voor een uitholling van de culturele en creatieve sector.

Gelukkig zijn er ook positieve geluiden; Een van de startende organisaties (*Lewis & Humphreys*) is zodanig gegroeid, dat zij zijn gaan samenwerken met een groot bedrijf en daarmee samen naar een veel groter kantoorpand zijn verhuisd. Na het vertrek van *Lewis & Humphreys* wilde de *Flamenco Biennale* graag intern verhuizen naar de leeggekomen ruimte.

In het najaar van 2017 waren er onderhandelingen met nieuwe huurders (*Dimdocs* en medehuurder *Studio LA*). Zij hebben na de onderhoudswerkzaamheden begin 2018 de voormalige ruimte van de *Flamenco Biennale* betrokken. Omdat er regelmatig behoefte is aan een plek waar ongestoord kan worden gebeld en waar men kan vergaderen, hebben *Een van de Jongens* en later *Witfilm* een extra ruimte gehuurd. Dit soort extra ruimtes wordt vaak door meerdere huurders in onderling overleg gebruikt. Er is een inventarisatie gemaakt van de soorten disciplines die inmiddels als huurder zijn vertegenwoordigd, waaruit, een mooie balans blijkt tussen creatieve ondernemers uit de film- en de theaterwereld.

Zie bijlage 3. Huurdersoverzicht.

c. Productiestudio

De nieuw ingezette koers om meer verhuur aan te trekken bij externe partijen heeft zijn vruchten afgeworpen. Van de meer dan zestien nieuwe organisaties, die contact met ons zochten, hebben er negen gebruikt gemaakt van de productiestudio, dat is 41% van de totale verhuur. Het totale bezettingspercentage bedraagt 74 %, dit is hetzelfde percentage als in 2016 en lijkt daarmee dicht bij het maximaal haalbare te komen. Uit het 'overzicht contacten met externe huurders' blijkt dat men regelmatig op dezelfde tijden gebruik wil maken van de studio. Het blijft een ongrijpbaar proces.

Financieel levert de productiestudio altijd meer op dan bij vaste verhuur het geval zou zijn en een aantal van de vaste huurders zou waarschijnlijk niet blijven zonder de mogelijkheid om in huis te kunnen repeteren. Bij de externe huurders bleek er behoefte te bestaan aan internet in de studio. Hier is medio dit jaar in voorzien. Uit een experiment is bleek dat de productiestudio prima dienst kan doen als kleinschalig theatertje. Met de komst van Nieuw Werk (try-out theater waar de performers na afloop vragen kunnen stellen aan het publiek) is de studio vier keer omgebouwd tot theater. Daaraan werken beheer en één van de huurders actief mee. Het achterliggende doel hiervan is om behalve vakgenoten ook meer buurtbewoners te laten kennismaken met het pand.

Zie bijlage 4. Schema en grafiek ad-hoc verhuur. Blad 1 en 2

d. potentiële huurders

Aan het begin van het jaar is ruimschoots geadverteerd op online media en is er een grootschalige mailing campagne uitgegaan. Om die zichtbaarheid blijvend te vergroten is er besloten om een professioneel bedrijf in te huren. Aan het eind van het jaar is de opdracht verleend aan twee jonge zelfstandige ondernemingen. Vooral het uiterlijk mag wat moderner, dus wordt er gewerkt aan een nieuwe huisstijl. Logo, briefpapier en digitale vormgeving. Ook zal er meer gebruik worden gemaakt van de sociale media, app-groepen en/of Facebook. Vier van de drieëntwintig organisaties waarmee relevant contact is geweest zijn gedurende het jaar huurder geworden. Daarmee zijn vanaf april alle ruimtes bezet. De

Activiteitenverslag stichting Kempnaerstudio 2017

bezetting was dit jaar zodanig hoog dat er winst kon worden gemaakt. De verliezen van de jaren 2015 en 2016 zijn daarmee gecompenseerd.

Zie bijlage 5. Potentiële huurders.

IV KWALITATIEVE PRESTATIE-INDICATOREN

- a. **starters**, het betreft startende creatieve ondernemers en aanverwante disciplines.
- b. **zelfstandigheid**, deze starters zijn op weg naar zelfstandigheid en hebben daarvoor ruimte nodig, tevens kiezen een aantal organisaties ervoor om 'klein' te blijven.
- c. **huur**, er wordt een huur gehanteerd van ca. € 141,- per m2 per jaar exclusief btw, inclusief servicekosten.
- d. **servicekosten**, beveiliging, doorrekening m2 gangen, pandbeheer, gas, licht en water, interne reparaties, schoonmaak gemeenschappelijke ruimtes en representatiekosten.
- e. **leegstand**, mogelijk zou leegstand op den duur verrekend moeten worden in de huurprijs, om de exploitatie rendabel te houden. Hierdoor zou de huurprijs echter dusdanig verhoogd worden, dat de doelgroep niet meer in staat zal zijn die prijs te betalen. Dit wil het bestuur zien te voorkomen.

V. Beheerder

Begin van het jaar was de belangrijkste missie van het beheer, de grote leegstaande ruimte te verhuren aan een geschikte kandidaat. Tweede belangrijke taak was de samenstelling van het bestuur op orde krijgen. De voorzitter (Fleur de Lima) had al eerder aangegeven te willen stoppen, maar door een carrièrewisseling kwam dat in een stroomversnelling. De net aangetreden penningmeester kende een mogelijke kandidaat en er was nog een kandidaat voorhanden uit de eerdere zoektocht in 2016. Er zijn pogingen ondernomen om iemand (bijv. gepensioneerd) uit de gemeentepolitiek te vinden, maar dat is helaas op niets uitgelopen. Na een aantal gesprekken in diverse samenstellingen van beheer en resterende bestuurders zijn er twee nieuwe bestuursleden aangetreden. De samenstelling van het bestuur ziet er nu als volgt uit: Voorzitter; Monique Kooijman, Penningmeester; Tiemen van Willenswaard, Secretaris; Evert de Vries en algemeen lid; Celine Bosman.

In de zomerperiode was er veel druk op het pand vanwege de inbraak en de gevolgen daarvan. Ook heeft er kort een wespenplaag geheerst. In het najaar is er vooral ingezet op het inwerken van het bestuur, en zijn de plannen om in te gaan zetten op huurdifferentiatie wederom opgepakt. De interne verhuivingen van huurders en de onderhandelingen met nieuwe huurders maakte het najaar wat rommelig.

Uit de vele bijeenkomsten die er zijn op kunst-, cultuur- en buurtgebied moet er ieder jaar weer een keuze gemaakt worden. Aangezien er in totaal maar twaalf uur per week voor beheer beschikbaar is. Dit jaar is gekozen om in te zetten op bijeenkomsten over duurzaamheid, cultuurmarketing en zijdelings de ontwikkeling van het Groot Westerpark. Uiteraard kon de opening van de nieuwe Cliffordstudio op 19 januari niet worden gemist. De samenwerking met de Cliffordstudio is uitstekend. Regelmatig wordt over en weer naar elkaar verwezen als overloop op de eigen verhuur van repetitieruimte en wordt er samengewerkt op BHV-gebied. Leerzaam was de ontmoeting met Jaap Draaisma van Urban Resort in het najaar. Er zijn nog plannen om contact te leggen met Jaap Schouffour hoofd bureau-broedplaatsen.

Gedurende het hele jaar heeft het beheer regelmatig gesproken met de diverse huurders op een informele manier. Er bestaat regelmatig onderling contact en samenwerking tussen de huurders. Mede dankzij de zogenaamd koffie/thee-ochtenden. Helaas zijn er door de vele wisselingen dit jaar maar twee koffie/thee ochtenden georganiseerd. Er zijn dit jaar een aantal jubilea gevierd en een office warming party. Meestal zijn deze feestjes in de zomer en wordt daarvoor, in overleg met het beheer, de binnentuin in combinatie met de Productiestudio gebruikt.

Activiteitenverslag stichting Kempenaerstudio 2017

Kijkend naar de toekomst zal het beleid in 2018 in het teken staan van de verkiezingen, het nieuwe huurcontract met Vastgoed van de gemeente Amsterdam, de huurdifferentiatie en het opstellen van een Meerjarig Onderhoud Plan (M.O.P). Ondanks de beperkingen van het pand, blijft het een fijne werkplek met een charmante uitstraling en een prettige werksfeer waardoor veel organisaties zich hier thuis voelen.

Sylvia Panhuise (Beheer)