

Inleiding

Heel 2019 heeft in het teken gestaan van de transitie naar een broedplaats. Om voor een nieuw huurcontract in aanmerking te komen heeft de afdeling Vastgoed van de Gemeente Amsterdam aangegeven dat wij als stichting verder zouden moeten gaan als broedplaats. En zodoende opgestelde allonge op de oude huurovereenkomst met een vervaldatum van 31-12-2019 om te zetten in een definitief huurcontract met ingang van 01-01-2020.

Zie verder V. Beheer.

Verder is dit verslag een weergave van de activiteiten die stichting Kempnaerstudio in 2019 verrichtte, in het kader van het beheer en de verhuur van ruimtes - gesitueerd aan De Kempnaerstraat 11A, 11B en Van Hallstraat 54.

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 film-/documentairemakers - plus aanverwante disciplines zoals vormgevers, kledingmakers 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 2019 komt wederom op 98% en blijft dus stabiel ten opzichte van 2018. Dit blijft een ongekend hoog percentage ondanks de wisselingen van huurders die hebben plaatsgevonden. Bijna alle nieuwe huurders konden aansluitend aan de vorige huurders de ruimte betrekken, waardoor er zo goed als geen leegstand ontstond. De enige ruimte die zes maanden heeft leeggestaan is Cremersteeg 1. Dit is een relatief kleine ruimte (zeventien m²), die wat ongelukkig is ingedeeld in twee ruimtes van twaalf en vijf m². Door deze indeling was de ruimte moeilijker te verhuren aan de potentiële huurders die zich meldden. *Zie bijlage 5. Potentiële huurders.* Financieel had dit geen grote gevolgen; door de afmetingen is de huuropbrengst van deze ruimte uiteraard ook minder. Halverwege het jaar is de ruimte gehuurd door *Ferry Schiffelers*, die net klaar was met zijn eindexamen als modeontwerper en zich aan het voorbereiden was op een grote modeshow. Helaas heeft hij net voor het tekenen van het nieuwe huurcontract veel tegenslag ondervonden en daardoor was hij genoodzaakt zijn huurcontract (voor 2020-2025) niet te verlengen. In 2019 heeft alleen de Theatergroep *Herman in een bakje Geitenkwark* het pand als huurder verlaten. Na het maken van hun derde programma kwamen de afzonderlijke leden tot de conclusie dat het financieel verder niet haalbaar was om als theatergroep te blijven bestaan. Aansluitend is de ruimte overgenomen door *stichting Circus Treurdier*. Een muziektheatergezelschap dat staat voor vervreemdend en melancholisch muziektheater, met een groot gevoel, voor ironische humor en op zoek naar een kruisbestuiving tussen toneel, kleinkunst en popmuziek. Voor bijvoorbeeld hun productie en spel in *TreurTeeVee* is al het decor ook eigen ontwerp en binnen het collectief gemaakt. De eerder voor tijdelijk gebruik gehuurde ruimte Pre 3 door *Flamenco Biennale* is met ingang van 1

februari verhuurd aan *Niki Padidar en Joseff Iping*, beide autonoom film- en t.v. programmamakers. Joseff is onder andere bekend van het t.v. programma 'De Toekomst is Fantastisch'.

De ruimte Pipo2 die eind 2018 vrij gekomen was en al meer dan twintig jaar was verhuurd aan *Pilo Pilkes* was wel toe aan een opknapbeurt. Deze verbouwing is razend snel uitgevoerd volgens de nieuwe standaardisering (zie verslag 2018) en daarna betrokken door *Stichting De kleine Lettertjes*. Zij zetten zich in om kinderen weer te laten genieten van het lezen van boeken onder meer door het organiseren van 't Mooie Kinderboekenfestival'. Hierbij werken zij nauw samen met Jantine Kraayeveld van *Passen & Meten*.

Zie bijlage 2. Bezettingsschema vaste verhuur.

Beheer/Duurzaamheid

Om de binnenplaats verder te vergroenen is contact opgenomen met twee organisaties die daar in gespecialiseerd zijn, te weten 'De Groene Stad' en 'Tegels eruit Groen erin'. Gedurende het jaar hebben er gesprekken en bezichtigingen met beide partijen plaats gevonden. Door een tijdelijke subsidie stop bij de ene organisatie en de minimale tijdsruimte van beheerder heeft dat eind 2019 nog niet tot resultaat geleverd, maar de contacten zijn gelegd en dat zal in 2020 tot verdere ontwikkelingen leiden. Behalve de eerder genomen maatregelen rondom energie besparing zoals het beter schoonhouden van de zonnepanelen en het uitbreiden van de ledverlichting, zijn er geen nieuwe ontwikkelingen in gang gezet. Dit heeft logischerwijs ook te maken met de tijdelijke onzekere toekomst van de stichting.

Als afsluiting van het ontwerpproces van de nieuwe huisstijl is er een prachtig nieuwgevelbord gemaakt en geplaatst. Het is zodanig op de gevel aangebracht, dat we zichtbaar en herkenbaar zijn zodra je onder de poort door kan kijken.

Ook dit jaar hebben we geld terug ontvangen van de energie leverancier. Alle huurders blijken daar inmiddels hard aan mee te werken, door de kachels op tijd terug te draaien en geen overbodig licht te laten branden.

Onderhoud

Samen met de gemeente Amsterdam zijn er weer de nodige reparaties aan het pand uitgevoerd. Een noodzakelijke grote reparatie kwam tevoorschijn bij de uitvoering van de standaardisering werkzaamheden van de ruimte Pipo2. Hier werd een grote scheur over de helft van de ruimte geconstateerd. In overleg met een aannemer via de gemeente is de scheur gestabiliseerd door het aanbrengen van een bewapening en zijn de muren verder afgestuct. In februari werden we opgeschrikt door een gesprongen waterleiding waardoor er -in de kruipruimte die onder de hele gang van 11 B doorloopt- zeker 80cm water stond. Dat is afgepompt en de lek is afgedicht met een kraan. We hebben tot op heden niet kunnen ontdekken waar deze leiding naar toe loopt. Er heeft niemand geklaagd dat hij/zij zonder water zit.

Verder was de gevelverlichting aan de voorzijde los komen te zitten en is deze vervangen.

Het groot onderhoud aan de huizen rondom het pand heeft voor wat overlast gezorgd, maar door de regelmatige communicatie onderling met de aannemer is dat uiteindelijk goed afgerond. Het duurde alles bij elkaar echter wel erg lang!

Wederom zijn er van de zomer ratten in de binnentuin gezien waarna er contact is opgenomen met de bestrijdingsdienst van de gemeente, maar in het nieuwe beleid wordt er geen gif meer verspreid. De wespen hebben zich goed gedragen en niet voor overlast gezorgd. Er is overwogen om horren voor de ramen van de binnenplaats te maken, maar vanwege de afwijkende maat had dat meer tijd nodig.

Vanwege de overgang naar broedplaats zijn er dit jaar geen verdere stappen genomen in het opstellen van een M.O.P.

Veiligheid

De voorgenomen jaarlijkse samenwerking met de Cliffordstudio voor het aanbieden van BHV-cursussen hebben we weer nieuw leven in geblazen. Eind november is er voor deelnemers van beide organisaties een BHV-cursus voor gevorderden gegeven bij De Kempenaerstudio en begin december voor nieuwe BHV-ers bij de Cliffordstudio. Doordat bij De Kempenaerstudio de docent meer gericht was op ontruiming en hoe zorg je nu echt voor de mensen in het bedrijf, is er besloten de bestaande app-groep up-to-date te houden, meer samenkomsten te gaan organiseren en een uitgebreid ontruimingsplan te gaan ontwikkelen. Alle hulpmiddelen worden jaarlijks gecontroleerd en zo nodig vervangen door een extern bedrijf.

Helaas is er eind van het jaar, in de kerstvakantie, bekend geworden dat in een deel van het pand extreem hoge concentraties lood in de waterleidingen aanwezig was. Dit zorgde uiteraard voor grote bezorgdheid bij de huurders, onderhoud en het beheer. Na de waarschuwing naar de huurders is alles ondernomen om samen met een loodgieters bedrijf te zoeken naar de oorzaak. Begin 2020 kwam er na een vernieuwde toetsing van de waterleidingen gelukkig het verlossende woord dat er een meetfout was gemaakt.

b. Huurders

Vanwege de transitie naar een broedplaats is er op een andere manier gekeken naar de huidige huurders en de mogelijke nieuwkomers. Tijdens het schrijven van het visiedocument is kritisch gekeken naar alle huurders wie mogelijk binnen de normen van de CAWA zullen gaan vallen en wie niet. Daardoor kon worden vastgesteld dat we waarschijnlijk wel aan de eis van 40% CAWA en 60% overige huurders zouden kunnen voldoen. Voor de zekerheid is bij alle nieuwe huurders direct de eis gesteld dat zij aan de CAWA-norm zouden moeten gaan voldoen. Alle huurders die voor de CAWA in aanmerking kwamen hebben een portfolio geschreven voor het visiedocument en dat kon meteen gebruikt worden voor de CAWA-status aanvraag. Het doen van de aanvraag had nogal wat voeten in de aarde omdat de regels en normen van bureau broedplaatsen en de CAWA vooral gericht zijn op beeldend kunstenaars. Een aantal vragen die beantwoordt moesten worden zijn voor een theater- of documentairemaker niet te beantwoorden. Met onderlinge hulp en het doorzettingsvermogen van onder andere twee leden van *De Kleine Lettertjes* is er een zeven stappen procedure opgezet die nu de leidraad is geworden voor individuele aanvragers. Voor stichtingen waren er geen richtlijnen bij bureau broedplaatsen, dus die zijn speciaal ontwikkeld. Dit zorgde wel voor wat vertraging, maar aan het eind van het jaar heeft toch 80% van de beoogde CAWA huurders deze status behaald. (En inmiddels alle CAWA-huurders).

De regelmatig georganiseerde koffie/thee ochtenden zijn dit jaar tweemaal georganiseerd met een redelijk bezocht aantal deelnemers. Men is toch elke keer weer verbaasd over hoeveel overeenkomsten en mogelijkheden tot samenwerking er uit deze bijeenkomsten voortkomen. Door de transitie is er ook meer contact onderling geweest onder andere over het aanvragen van de CAWA status en natuurlijk is er halverwege het jaar een grote huurdersvergadering gehouden waar alle huurders, behalve een enkele zieke, bij aanwezig waren. De mededelingen die daar zijn gedaan, waren niet allemaal positief, want een aantal van de niet CAWA-huurders gaan meer huur betalen in de broedplaats. Alle CAWA-huurders mogen niet meer betalen dan het wettelijke maximum van € 300,- p.p. per maand exclusief servicekosten en btw. Tegelijkertijd vervalt de subsidie van de gemeente Amsterdam, Kunst en Cultuur. De lagere huur opbrengst van de CAWA-huurders wordt gecompenseerd doordat de huur die wij aan Vastgoed betalen omlaag gaat. De rest moet dus worden opgebracht door de overige huurders, dat vraagt dus nogal wat solidariteit. Gelukkig heeft geen enkele huurder

om die reden de huur opgezegd.
Zie bijlage 3. Huurdersoverzicht.

c. Productiestudio

Ondanks de vergrootte naamsbekendheid van De Kempenaerstudio, door vierendertig organisaties benaderd voor het huren van de Productiestudio, is er minder frequent gehuurd dan het voorgaande jaar. De weliswaar hoge bezettingsgraad van 2018 van 88% is dit jaar niet gehaald, maar komt toch uit op een respectabel percentage van 82 %. Met name de zomerperiode en de maanden maart, april vertonen een flinke dip in de bezettingsgraad. De reden hiervan is ons niet bekend, want er hebben wel een aantal leuke nieuwe initiatieven plaatsgevonden. Zo is er door Witfilm een experiment gestart om Yoga te gaan geven, openbaar voor alle huurders, op elke dinsdagochtend voordat de meeste huurders komen. Helaas is dit project gestrand in de zomerperiode en door de verhuur aan andere gebruikers. Onder andere aan huurders die hun decor kunnen laten staan. Daar is veel vraag naar omdat dat lang niet overal kan.

Een tweede initiatief is om de studio meer in gebruik te stellen in de weekenden. Dat komt er vaak wel op neer dat er gebruikers van buiten het pand zijn en er gewaakt moet worden voor een feest- en partijcultuur. Om die reden is een studentenvereniging afgewezen als mogelijke huurder van de studio. Wel hebben een aantal koren hun weg naar ons weten te vinden met kleinschalige optredens en/of repetitiedagen. In mei en november heeft de Staatskrant melding gemaakt van voorstellingen in De Kempenaerstudio, dus de profilering als klein vlakke vloer theatertje is in gang gezet. Ook de CAWA heeft één van hun vergaderingen in de Productiestudio gehouden. Een grote filmmaatschappij heeft opname gemaakt voor een reclamefilm, waarbij de gangen en de entree zijn gebruikt. Dat vergt wel begrip van de huurders, maar onder hen bevinden zich een groot aantal filmmaatschappijen die het klappen van de zweep kennen. Meerdere film & tv scouts weten ons inmiddels te vinden, maar de regisseur of producent van een film kiest niet altijd voor onze faciliteiten. Een groot feest was het etentje dat de beheerster voor haar verjaardag had georganiseerd in combinatie met haar tien jarig werkbestaan bij de Kempenaerstudio.

De mooiste afsluiter van het jaar was Kerst500. Op vrijdag 20 december werd in West, geïnitieerd door ABC-Alliantie in samenwerking met twaalf andere organisaties, voor 500 mensen een kerstdiner verzorgd. Daarvan hebben twintig, bijna letterlijke, burens bij De Kempenaerstudio gegeten. Een aantal huurders zoals P.T.O en Passen & Meten, een aantal huurders van buiten zoals, Bert Wagenaar van Nieuw Werk en Reineke Jonker van Stichting Kudde en een aantal buurtbewoners hebben als vrijwilliger daaraan meegewerkt. Omdat er geen keuken in de Productiestudio is, was dit een try-out versie. De conclusie is dat dit zeer goed werkt en dat we dit evenement, mogelijk met meerdere huurders, jaarlijks kunnen laten terugkeren.

Zie bijlage 4. Schema en grafiek ad-hoc verhuur. Blad 1, 2 en 3

d. Potentiële huurders

Van de zesentwintig potentiële huurders, waar in de loop van het jaar intensief contact mee is geweest, zijn er drie vaste huurder geworden. Eén van deze contacten is begin 2020 huurder geworden. De overige potentiële huurders moesten helaas worden teleurgesteld. Aangezien er wel een soort wachtlijst systeem wordt gehanteerd kan er zodra er een ruimte beschikbaar komt contact worden gezocht. Er is een ruime variatie qua werkveld in het aanbod van de potentiële huurders waarmee contact wordt onderhouden. Het aantal telefoontjes voor andere branches wordt niet geregistreerd, maar zijn legio. Zij worden telefonisch al afgewezen als zij niet binnen de doelstelling van de stichting passen.

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. Deze prijzen gaan in 2020 drastisch veranderen en zullen worden gesplitst in CAWA-huur en een niet CAWA-huur.
- 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

Vanaf het najaar van 2018 tot half 2019 heeft bijna alles in het teken gestaan van het worden van een broedplaats. Het schrijven van het visiedocument was uitbesteed aan Jaap Draaisma en Hay Schoolmeesters Van Urban Resort. Zij hebben van zowel qua tekst als een rekenmodel een opzet gemaakt voor een basis visiedocument. Van daaruit is het bestuur en het beheer verder gaan werken om de specifieke signatuur van De Kempenaerstudio naar voren te laten komen zoals uit het huidige visiedocument blijkt. Er is veelvuldig overleg geweest tussen de diverse bestuursleden en het beheer. Niet altijd met het hele bestuur, maar in kleine groepjes en per e-mail. Uit een vooroverleg met Bureaubroedplaatsen en de CAWA bleek dat de meer dan dertig jaar geleden opgestelde statuten van de Stichting wel aan vervanging toe zijn. Ook het opstellen van Code Governance en het aantrekken van een extra vijfde bestuurslid vanuit de huurders, waren extra aandachtspunten en brachten extra werk met zich mee. 21 mei was het dan eindelijk zover het visiedocument, was gereed en opgestuurd naar Bureaubroedplaatsen en de CAWA. Spannende tijden braken aan in het wachten op het resultaat, maar bij de bestuursvergadering van 4 juli was het een feit: Stichting De Kempenaerstudio is een broedplaats. Zodra de studio als zodanig geregistreerd was konden de huurders, die het betreft, de CAWA-status aanvragen. Ondertussen is het bestuur en de beheer aan de slag gegaan met het ontwerpen van de nieuwe huurcontracten. Er is gekozen voor twee modellen één voor CAWA-huurders en een voor de niet CAWA-huurders. De gestelde eisen zijn bij beide net iets anders zijn en moesten duidelijk verwoord worden in de contracten. Uit het nieuwe huurcontract met Vastgoed bleken ook daaromtrent een aantal eisen. Ook daarin heeft beheer zich erg gesteund gevoeld door het bestuur. Met een aantal huurders zijn er onderhandelingen geweest over de hoogte van de nieuwe huren en/of nieuwe omstandigheden. Een aantal huurders zouden mogelijk in de problemen komen aangezien er met deze tussentijdse forse huurverhoging geen rekening gehouden kon worden bij lange termijn subsidie aanvragen. Beheer heeft alle onderhandelingen daaromtrent en in goed overleg met het bestuur afgerond.

In de zomerperiode heeft beheer voor het eerst geen beroep kunnen doen op de huurders, om haar te vervangen tijdens de vakantie in het buitenland, daarom is er een vervangster van buiten gevonden. Zij heeft alle zaken waar direct actie op nodig was opgepakt en een kort verslagje van haar werkzaamheden gemaakt

Op 11 september 2019 is het nieuwe huurcontract met de afdeling Vastgoed van de gemeente Amsterdam getekend door het bestuur en een maand later getekend geretourneerd door Vastgoed.

Bij het presenteren van de nieuwe feiten en de nieuwe huurcontracten in de huurdersvergadering op 9 december, kreeg het bestuur vanuit de huurders een bedankje voor hun inzet en complimenten voor hun inspanningen en het soepele verloop van deze hele procedure.

Kortom er was wederom weinig ruimte voor de reguliere zaken dan de taken zoals boven beschreven. Het kost het beheer dan ook heel wat extra uren om alles te monitoren en het tijdspad in al deze zaken te bewaken. Een paar vaste contacten zijn door blijven lopen of opnieuw verstevigd zoals met de Cliffordstudio, en met Nieuw Werk. Langzaam maar zeker ontpopt de productiestudio zich als mini theatertje.

Opnieuw is gebleken hoe graag de huurders hier werken en dat zij hun werkruimte willen behouden onder leiding van de stichting, in dit prachtige, goed onderhouden pand met een professionele, maar gemoedelijke uitstraling naar externe partijen. Men zal in de toekomst meer zichtbaar moeten komen tot samenwerking en meer uitstraling naar buiten toe, maar daar ligt dan ook weer een leuke nieuwe uitdaging.

Rest mij het bestuur nog eens extra te bedanken voor hun geweldige inzet en de geweldige steun in het afgelopen jaar!

Sylvia Panhuse (Beheer)