

## **Inleiding**

Heel 2018 heeft in het teken gestaan van de gevolgen van het nieuw af te sluiten huurcontract. Het oude contract zou aflopen op 31-12-2018. Uit het gesprek met de eigenaar van het pand, afdeling Vastgoed van de Gemeente Amsterdam, werd duidelijk, dat het contract niet zonder meer werd verlengd. Er werd door de afdeling Vastgoed aangegeven dat wij als stichting verder zouden moeten gaan als broedplaats, om voor een nieuw huurcontract in aanmerking te komen. Er is vervolgens een allonge opgesteld op de huurovereenkomst met een verlenging tot 31-12-2019 om deze transitie te volbrengen. *Zie verder V. Beheer.*

Verder is dit verslag een weergave van de activiteiten die stichting Kempnaerstudio in 2018 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, kledsters 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 2018 komt op 98% en dat is ongekend hoog. Eind 2018 stond alleen de ruimte 'Pipo 1' leeg, die per 1 januari 2019 alweer verhuurd was. Er waren weinig wisselingen en de wisselingen die er waren vonden pas aan het eind van het jaar plaats. De wisselingen van oude en nieuwe huurders waren daarnaast voornamelijk onderling, dus strak en aansluitend te realiseren, wat resulteerde in dit hoge bezettingspercentage.

Huurder *PlayBack* heeft besloten te verhuizen naar het midden van het land onder andere doordat een aantal medewerkers zich in en rondom Utrecht hebben gevestigd en er zich een geschikte ruimte in Utrecht aanbod. Zij blijven echter zoveel mogelijk gebruik maken van de Productiestudio voor de repetities. *PlayBack* huurde twee ruimtes boven elkaar. Een van deze ruimtes ligt naast de ruimte van de *Flamenco Biënnale*, die waren dringend opzoek naar tijdelijke werkruimte tot het einde van het festival (februari 2019). De tweede ruimte is op de begane grond, naast *Young in Prison*. Daarmee zijn zij ook zeer geholpen en is de oude tussendeur weer opengemaakt. De ruimte 'Pipo 1' die zij sinds mei 2017 huurde kwam daarmee weer beschikbaar. Klein dus makkelijk te verhuren.

Een tweede huurder *Pilo Pilkes* is privé verhuisd naar Tiel, waardoor de reisafstand, woon-werkverkeer niet meer reëel was. *Pilo* huurde ook twee ruimtes ('Pipo 2' en 'Cremersteeg 1'). Deze beide ruimtes zijn per 1 januari 2019 beschikbaar gekomen, voor in eerste instantie, het standaard onderhoud.

*Zie bijlage 2. Bezettingsschema vaste verhuur.*

### **Beheer/Duurzaamheid**

Het beheer is wat duurzaamheid betreft vooral op de hoogte gebleven van nieuwe ontwikkelingen via diverse websites, bijvoorbeeld de actie van Duurzaam020 'tegels eruit-groen erin'. Er zijn twee groenbedrijven benaderd helaas zonder resultaat. Beide bedrijven zijn niet verder gekomen dan een financiële offerte zonder tekening.

Er staan op drie punten in het pand inzamelbakken voor lege inkt cartridges, waarvan de opbrengst naar de Cliniclowns gaat. Om papier te besparen worden de facturen van het vierde kwartaal digitaal verstuurd. Dit is mede mogelijk geworden doordat er een hele nieuwe huisstijl is ontworpen.

Een nieuw logo, nieuw (digitaal)briefpapier, een nieuwe website en een facebook pagina voor de naamsbekendheid. Omdat er momenteel geen huurders in het pand zijn met zulke skills is besloten te zoeken naar jonge startende ondernemers. Er zijn er drie gevonden elk met hun eigen vaardigheden. Kim Erkens voor de PR & Marketing, Zindzi Witte voor het bouwen van de website en David Hup voor het maken van een prachtige fotoreportage van de huurders. (zie de facebook pagina).

Gelukkig blijkt uit de jaarcijfers ook dat alle inspanningen rondom het terug dringen van het energie verbruik zijn vruchten heeft afgeworpen er is een fors bedrag terug ontvangen. En uiteraard wordt er stapsgewijs nog steeds T.L.-verlichting vervangen voor Ledverlichting

### **Onderhoud**

De gemeente Amsterdam heeft in de loop van het jaar de nodige adhoc reparaties verricht zoals de lekkage aan de standleidingen in het toiletblok (11 B zijde begane grond), vervanging en/of onderhoud aan de buitenverlichting rondom het pand en het vervangen van de verzakte tegels op het binnenterrein. De afronding van de definitieve NEN metingen zijn gedaan evenals de afronding van het buiten schilderwerk wat in de winter 2017 niet meer kon, is in april 2018 uitgevoerd. Het beheer initieert en werkt uiteraard mee door begeleiding van de diverse uitvoerende bedrijven.

Door de digitalisering van het telefoonnetwerk zijn begin dit jaar alle analoge lijnen vervangen voor digitale. Dit had echter ingrijpende consequenties voor het alarmsysteem, het systeem is zodanig aangepast dat het weer vlekkeloos werkt.

In de zomer periode werden we geplaagd door overlast van diverse ongedierte, dus zijn er ratten en wespen bestreden.

Vanaf het najaar tot heden wordt er aan het woonhuizenblok rondom de Kempnaerstudio groot onderhoud uitgevoerd. Dit geeft de nodige overlast, maar in goed overleg met de uitvoerder, faciliteren we waar nodig en houden een werkbare situatie voor de huurders in stand.

Zodra een ruimte leeg komt wordt er, volgens het bestuursbesluit van 2017, direct actie ondernomen om ook die ruimte te standaardiseren. Dit houdt in het aanleggen van voldoende stopcontacten, het aanbrengen van led verlichting, zo nodig de vloer acceptabel opknappen, eventuele scheuren in muren dichten en stuken. Dit vaak in overleg met de reparatie afdeling van de gemeente Amsterdam, eigenaar van het pand.

Vanwege de ontwikkelingen rondom het huurcontract (zie beheer) 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 is dit jaar niet tot stand gekomen. Daarom is besloten om de cursus klein te houden en alleen de AED-training aan te bieden en dit in eigen beheer uit te voeren. Helaas zijn een aantal van de BHV-ers van vorig jaar inmiddels vertrokken uit het pand. Daarom is er een nieuwe BHV-groep geformeerd. Behalve de cursus is er nu ook een overzicht bij de diverse hulpmiddelen aangebracht en een app-groep die elkaar kan waarschuwen en helpen in geval van calamiteiten. De hulpmiddelen worden

jaarlijks gecontroleerd en zo nodig vervangen door een extern bedrijf.

## **b. Huurders**

In 2017 waren er zes organisaties met meerdere ruimtes, aan het eind van 2018 zijn dat er vier. Een positieve ontwikkeling omdat de organisaties professionaliseren en groeien. Stichting Kempnaerstudio streeft ernaar om zoveel mogelijk creatieve startende ondernemers een kans te bieden en de diversiteit te blijven waarborgen.

Door het organiseren van koffie/thee ochtenden door de huurders onderling wordt er kennis met elkaar gemaakt en ontstaan er vaak samenwerkingsverbanden.

Zo werkt Jantine Kraayveld van *Passen en Meten* regelmatig samen met *Mark Kingsford*, Urban Myth (huurder van de Productiestudio) en *Oorkaan*. Het boekhoudbedrijf *Counted*, onderhuurder van *Cinema Delicatessen*, heeft meerdere huurders als klant zoals *Herrie* en *Een van de Jongens*. *Witfilm* werkt nauw samen met *Een van de Jongens*, deze laatste hebben medio 2018 besloten om meer voor de kwaliteit van het werk te gaan, dan de kwantiteit aan producties die zij eerder op zich hadden genomen. Zij hebben daardoor minder medewerkers en zijn eigenlijk een kleiner bedrijf geworden.

*Young in Prison* was al langer opzoek naar meer werkruimte, zij huurder sinds mei 2017 de ruimte 'Pipo 1' (ingang 11 A). Dat was een oplossing, maar verre van ideaal. Zij hebben hun werkzaamheden flink uitgebreid. Het werkveld heeft zich, behalve de jongeren in niet Europese gevangenissen, verbreed naar jongeren in Nederlandse gevangenissen. Daarmee hebben zij ook meer medewerkers, die deels uit de creatieve hoek komen en workshops voor trainers en jongeren organiseren, zodoende zijn zij ook actieve huurders van de Productiestudio geworden.

*P.T.O. licht- en geluidverhuur* wordt door een aantal huurders van de Productiestudio ingehuurd o.a. door Nieuw Werk. Ook als keurmeester van theaterapparatuur wordt *P.T.O.* ingehuurd door o.a. *Oorkaan* voor hun internationale producties.

Ook buiten de stichting, maar binnen het pand wordt er gebruik gemaakt van de mogelijkheden en de faciliteiten. Zo gaan de medewerkers van *Cinema Delicatessen*, in het kader van teambuilding en een gezonde werkplek creëren, elke maandagmiddag boksen in de bokschool aan de andere kant van het pand.

Op woensdag 27 juni is er een grote huurdersvergadering belegd waar de meeste huurders bij aanwezig waren.

*Zie bijlage 3. Huurdersoverzicht.*

## **c. Productiestudio**

Mede door de acties ondernomen op publiciteitsgebied weet men de productiestudio te vinden.

Er is met 33 organisaties contact geweest over een mogelijke huurperiode. Mede door het intensieve gebruik van de studio door o.a. de vaste huurders hebben niet meer dan tien organisaties voor korte of langere periodes daadwerkelijk van de studio gebruik kunnen maken. Allen tot grote tevredenheid men komt altijd terug als er beschikbaarheid is.

Het totale bezettingspercentage van de Productiestudio bedraagt 88 %. Ook dit percentage is ongekend hoog. Opvallend is dat er dit jaar geen gat is gevallen in de zomerperiode. De studio is in alle jaargetijden druk bezet geweest. Ook wordt er vaker in de avond nog iets gedaan terwijl de studio overdag ook al verhuurd is. Met name bij de voorstellingen van Nieuw Werk blijkt dat een zeer werkbare formule. De 'Staatskrant' heeft een aantal keren melding gemaakt van deze voorstellingen. Prettig is dan ook dat er steeds meer buurtbewoners deze voorstellingen komen bezoeken en terug blijven komen.

Leuk om te vermelden is dat de filmmaatschappij die de tv-serie 'Judas' heeft gemaakt, de productiestudio heeft gehuurd voor de kleding, make-up etc. ten behoeve van de opname in de gangen op de

begane grond, als zijnde de lagere school van Astrid Holleeder.

Financieel levert de productiestudio altijd meer op dan bij vaste verhuur het geval zou zijn. Dat rechtvaardigt de investeringen die er dit jaar zijn gedaan. De studio is voorzien van nieuwe gordijnen, die brandwerend en volledig licht afsluitbaar zijn. Vanwege de hoge kwaliteit en het zwaardere gewicht van deze gordijnen, is er ook rondom nieuwe gordijnrails aangebracht. Een uitdagende klus vanwege het verwarmingsbuisstelsel, dat door de studio heen loopt ten behoeve van het verwarmingsstelsel voor de huurders aan de Van Hallzijde.

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

#### **d. Potentiële huurders**

Pas aan het eind van het jaar waren er opzeggingen van huurders en moest er actie worden ondernomen om nieuwe huurders te vinden. Door de inzet van de 'Sociale Media' en de nieuwe website met een jongere uitstraling, zijn er gedurende het jaar van diverse organisaties aanvragen binnen gekomen voor de huur van werkruimte. Als daar niet aan kan worden voldaan belanden zij op de wachtlijst. Van deze lijst zijn uiteindelijk vijf geschikte organisaties overgebleven, deze zijn voorgelegd aan het bestuur. In de vergadering van 10 december is besloten om de aanvragen van de twee interne kandidaten niet te honoreren, maar te gaan voor vier nieuwe huurders. Dit om de diversiteit van het huurders bestand te bewaken.

Een van deze nieuwe huurders wilde de aangeboden ruimte uiteindelijk niet, net als de nummer vijf van de lijst. Omdat deze ruimte ('Cremersteeg 1') is verdeeld in twee kleine ruimtes met twee inpan-dige kasten. Met de drie nieuwe huurders zijn afspraken gemaakt en contracten afgesloten aangepast aan de allonge zoals die ook met de huidige huurders is afgesloten. De beschikbaarheid voor de nieuwe huurders varieert van 1 januari, 1 februari (vanwege onderhoud) en 15 februari (vanwege de tijdelijke verhuur aan Flamenco Biënnale).

*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 m<sup>2</sup> per jaar exclusief btw, inclusief servicekosten.
- d. servicekosten, beveiliging, doorrekening m<sup>2</sup> 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**

De onderhandelingen over het nieuw af te sluiten huurcontract tussen Vastgoed (VG) van de Gemeente Amsterdam en een deel van het bestuur van de Kempenaerstudio was op 20 april. Uit dit overleg bleek dat VG niet zonder meer het huurcontract wilde verlengen, maar een aantal voorstellen ter overweging voorlegde:

1. De stichting wordt een culturele broedplaats op basis van de CAWA normen.
2. VG neemt de huurders over en gaat verder met de huurders die voldoen aan de CAWA-norm.
3. VG neemt de meeste huurders over en de stichting blijft alleen voor het beheer van de

Productiestudio.

Deze mededeling kwam voor de stichting en haar bestuur als een verrassing. De stichting kwam echter al vrij snel tot de conclusie dat voorstel 2 en 3 feitelijk de opheffing van de stichting zouden betekenen en heeft daarop besloten om met voorstel 1 aan de slag te gaan. Daarop zijn er vele stappen gezet en gesprekken gevoerd met Jaap Schouffour van Bureau Broedplaatsen, Maartje Wijnhoven van de CAWA en met Jaap Draaisma van Urban Resort. Naar aanleiding daarvan is geconstateerd dat de stichting in tijdnood zou komen als alles rond moest komen voor 31-12-2018. Met GV is overeengekomen om een Allonge op het huidige huurcontract af te sluiten met als eind datum 31-12-2019, met de restrictie dat op 1 juli 2019 de Kempenaerstudio een goedkeuring van de CAWA moet hebben als broedplaats. Vervolgens zijn de huurders ingelicht en is met hen ook een allonge afgesloten tot 31-12-19.

Sinds het najaar staat alles in het teken van het worden van een broedplaats. Het schrijven van het visiedocument is uitbesteed aan Jaap Draaisma. Verder wordt uiteraard veel tijd gestoken in het op de hoogte raken van de verschillende eisen en voorwaarden en wat de consequenties voor de stichting en de huurders zal hebben. Kortom er is weinig ruimte voor andere zaken dan de reguliere zaken 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. Bijna alle huurders hadden aan het eind van het jaar een portfolio ingeleverd om in te passen in het visiedocument.

Een paar vaste contacten zijn door blijven lopen zoals met de Cliffordstudio en met de Theaterhuiskamer van stichting Kudde.

Eens te meer is gebleken hoe graag de huurders hier werken en zij hun werkruimte willen behouden dit mede door de leiding die de stichting biedt. Het prachtige pand wat een goede professionele uitstraling geeft naar externe partijen, men elkaar regelmatig tegenkomt in de gangen, er veel wordt samengewerkt onderling, de mogelijkheid biedt om in alle rust een creatieve uiting te geven aan- en te groeien naar een fijne mogelijk grotere organisatie.

Sylvia Panhuse (Beheer)