

# Activiteitenverslag 2020

## Broedplaats Stichting Kempenaerstudio

Dit is een verslag van de activiteiten die Broedplaats Stichting Kempenaerstudio in 2020 ondernam, in het kader van het beheer en de verhuur van ruimtes - gesitueerd aan De Kempenaerstraat 11A, 11B en Van Hallstraat 54. Om context te bieden aan de activiteiten die zijn georganiseerd wordt allereerst kort het doel en de doelgroep van de Kempenaerstudio beschreven zoals opgenomen in de statuten.

**DOEL** Stichting Kempenaerstudio heeft tot doel het bieden van werkruimte aan startende creatieve ondernemers.

**DOELGROEP** Deze activiteiten worden ingezet ten behoeve van startende theater- en film-documentairemakers - plus aanverwante disciplines zoals vormgevers, kledsters en visagisten – en startende creatieve ondernemers.

### Inleiding

Dit jaar werd sterk getekend door de Corona crisis. Vooral de productiestudio binnen de Kempenaerstudio heeft door de Corona crisis flinke inkomsten misgelopen. Van de vaste huurders heeft gelukkig maar één organisatie de huur hoeven opzeggen, hoewel de opzegging al gepland stond werd deze door de crisis vervroegd. De Stichting heeft in dit eerste jaar van de broedplaats status kunnen ervaren dat dit vinden van potentiële nieuwe huurders heeft vergemakkelijkt. Op het gebied van groot onderhoud waren er geen grote ontwikkelingen behalve het reguliere onderhoud.

De veiligheid cursussen konden helaas geen doorgang vinden.

Er is een enthousiaste start gemaakt om meer invulling te geven aan het begrip broedplaats, door het aanstellen van een activiteitencoördinator. Ondanks de Corona crisis kwam de verduurzaming van de binnentuin in een stroomversnelling, waardoor mooie kruisbestuivingen zijn ontstaan. Het bestuur is volgens de Code Governance aangevuld.

### Productiestudio

De gevolgen van de Corona crisis op de verhuur van de productiestudio waren duidelijk zichtbaar. Tijdens de eerste lock-down heeft de studio leeg gestaan. Alle gereserveerde boekingen en opties werden afgezegd.

Langzaam kwamen er weer groepen repeteren, die in een eigen bubbel mochten functioneren. Later in het jaar was te merken dat voor interne huurders de eigen ruimte soms te klein bleek om binnen de Corona maatregelen bij elkaar te komen en werd de studio regelmatig gehuurd als vergaderruimte. Ook is er een aantal maal bedrijfsbijeenkomsten geweest waarvoor men vooraf een teststraat had ingericht. Voor een aantal kleine groepen was het een voordeel dat de studio nog niet zo volgeboekt was als andere jaren en hebben zij regelmatig gebruik gemaakt van de studio.

Er hebben in het hele jaar helaas maar drie voorstellingen van Nieuw Werk kunnen plaatsvinden. Deze waren in het najaar keurig met een publiek op anderhalve meter en iedere artiest zijn eigen microfoon. De ramen stonden open voor een goede ventilatie en zodra men bewoog moest er een mondkapje worden gedragen. Bij de een na laatste voorstelling in oktober was iedereen ontzettend blij dat er weer theater te zien en te beleven was. Steeds hebben we opnieuw gepland maar moest het toch weer afgezegd worden.

Een ander nieuwe leuke ontwikkeling was de Stand-up Comedy Night van Caroline Sanders. Zij wilde uitproberen of dit op een try-out achtige manier van de grond te tillen zou zijn. Het is helaas door de Corona crisis bij die ene keer gebleven, maar daarna lijkt dat een goed idee.

## **Bezetting**

Bij het starten van dit jaar was er al een flink aantal huurders door de CAWA geregistreerd en positief getoetst. Aan het eind van 2020 bedroeg de bezetting 47% CAWA huurders en 53% andere huurders. Er was geen leegstand per eind december 2020. De totale bezettingsgraad van het gebouw over het hele jaar bedroeg 99 % wat uitzonderlijk hoog is. Uit regelmatige gesprekken die de beheerder met de huurders voerde bleek dat velen van hen mede dankzij de overheidssteun hun huur konden blijven betalen.

De enige huurder die in 2020 de huur heeft opgezegd was *Dance For Your Pole*. De nieuwe huurders van deze ruimte zijn *Astarti Athanasiadou & Bojan Fajfric*. Samen met Ana Nikitovic houden zij zich bezig met beweging en de gezondheid van het lichaam in beweging. Een tweede nieuwe huurder is *Daan Wijdeveld*, een film editor die voornamelijk maatschappelijke documentaires maakt en die in de ruimte is getrokken die aan het eind van 2019 leegstond. Zeer verdrietig was het overlijden van *Mark Klingsford* onze langst hurende huurder, die zijn ruimte deelde met Jantine Kraaijeveld van *Passen & Meten*. In 2021 is er gezocht naar een vervangende medehuurder.

## **Potentiële huurders**

Aangezien er bijna geen leegstand was hebben we maar heel weinig hoeven werven voor nieuwe huurders. Er is dankbaar gebruik gemaakt van de ABA-website om zodoende nieuwe CAWA-huurders binnen te krijgen. Een klein minpuntje is dat niet iedereen goed leest en er dus vele aanvragen voor de combinatie werk-woonruimte binnen komen. Een goede screening was echt van belang, maar daarvoor zijn de opgestelde regels, zoals in het visiedocument, een handig hulpmiddel.

## **Onderhoud/vernieuwing**

Voor de aanleg van de binnentuin heeft er eerst een onderzoek plaatsgevonden naar mogelijke vervuiling in de grond. In het verleden lagen er olietanks in de binnentuin en bij de voordeur van de Van Hallstraat, daar was bij de gemeente echter niets over gedocumenteerd. Diverse gespecialiseerde bedrijven hebben onderzoek gedaan. De conclusie voor de tuin was erg positief: de tank was afgevuld met zand en had verder geen bodemvervuiling veroorzaakt en mocht daarom blijven liggen. Helaas voor de gemeente was dat bij de voordeur aan de Van Hallstraat niet het geval en moest deze tank geruimd worden.

Er zijn binnen de Kempenaerstudio afgelopen jaar geen noemenswaardige verbouwingen gedaan behalve uiteraard het standaard onderhoud en het standaardiseren van een ruimte zodra die vrijkomt. Dat was voor de ruimte van de voormalige paaldansstudio *Dance For Your Pole* nog een hele klus. Weliswaar hebben de huurders zelf de palen verwijderd en de gaten in het plafond gedicht, maar de muren waren in slechte staat. Er zaten grote scheuren in de muren die door middel van bewapening zijn gedicht. Gelukkig hielp de ervaring van vorige jaren. Ook de behandeling van de vloer was na het verwijderen van de balletvloer een flinke klus maar het is wederom prachtig geworden.

Omdat één van de huurders is gaan samenwerken met een collega in een rolstoel was een lang gekoesterde wens om een traplift aan te leggen gerealiseerd. Met een snel besluit van het bestuur en de toestemming van de gemeente is de Kempenaerstudio nu rolstoeltoegankelijk! Er zijn ook twee rolstoel ramps gebouwd waardoor het gebouw en de productiestudio rolstoeltoegankelijk zijn geworden voor repetities of theateravonden.

## **Veiligheid**

Helaas was het dit jaar niet mogelijk om aandacht te besteden aan BHV. Vanwege COVID-19 en het thuiswerk protocol was er geen gelegenheid om een herhalingscursus te organiseren. Doordat er zo weinig mensen in het pand waren in de maanden maart tot en met augustus, is de BHV-groep niet samengekomen. Wel is het hele brandweerkorps van de dichtstbijzijnde kazerne in verschillende ploegen het pand komen bekijken. Als er hier brand uit zou breken weten zij dat het een ingewikkeld

pand is en er vele slangen meegenomen moeten worden, vanwege de kleine toegangspoort.

## **Broedplaats**

Om meer invulling te geven aan de broedplaats voorwaarden en om nog meer samen te werken en binding met de buurt op te bouwen is er een activiteitencoördinator op uurbasis aangesteld. Van januari tot en met april was dat Marieke van der Laar. Zij heeft een vooronderzoek bij de huurders gedaan. Behalve een wederzijdse kennismaking had zij vragen opgesteld als: Wie doet wat en met wie wordt er nu al samengewerkt? Daar heeft zij een kort verslag van geschreven. Dat was een mooi beginpunt voor haar opvolgster Lisa Templon. Lisa heeft de DoMiBo ingesteld en zich razend snel ingewerkt. Hieronder volgen de stappen die zij heeft ondernomen om samenwerkingen te bevorderen binnen de Kempenaerstudio en verbindingen te creëren met de omgeving.

### **(1) Online survey // vragenlijst**

Vlak voor de zomervakantie werd er een online vragenlijst rondgestuurd om te polsen welke huurders zich voor de Kempenaerstudio zouden willen inzetten om meer te organiseren voor elkaar onderling en voor de buurt. Naar aanleiding van die survey zijn er vier commissies in het leven geroepen: de filmcommissie, de kindercommissie, de kerstcommissie en de tentoonstellingscommissie.

### **(2) Commissies**

De filmcommissie zou filmavonden voor de buurt organiseren. Ook zou deze commissie intern uitwisselingsmomenten organiseren met informatie over eigen werk (films, short films, documentaires) om zo samenwerking en inspiratie te bevorderen tussen de filmdistributeurs, schrijvers en makers in het pand. Er zou ook meer samenwerking gezocht worden met onze burens Filmhuis de Cavia.

De kindercommissie zou kinderactiviteiten organiseren voor kinderen van huurders en kinderen uit de directe omgeving om hen en hun ouders kennis te laten maken met het pand en met het werk van onder andere Passen en Meten en Stichting Kleine Lettertjes. Zo zou er in de kerstvakantie een Kinder Kerst Circus komen waarbij kinderen in een middag een circusact maken met theater, knutselen en het werken vanuit een boek.

De kerstcommissie zou een kerstevent voor huurders en buurtbewoners organiseren (zoals in het voorgaande jaar Kerst 500 was georganiseerd).

De tentoonstellingscommissie zou zich ontfemen over het organiseren van een Open Huis waarbij huurders, vrienden van huurders en bewoners een kijkje kunnen nemen binnen de broedplaats Kempenaerstudio om te zien wie daar werken en wat daar zoal wordt gemaakt en gecreëerd.

Deze evenementen konden helaas geen doorgang vinden door de maatregelen rondom COVID-19.

### **(3) Nieuwsbrief en donderdagmiddagborrel**

Vanwege de maatregelen rondom COVID-19 werden veel huurders van de Kempenaerstudio genooddaakt thuis te werken. Hierdoor was er minder uitwisseling onderling over hoe het ging en waar iedereen zoal mee bezig was. Om toch het contact te houden en informatie uit te wisselen in een tijd die werd getekend door meer afstand, werd de nieuwsbrief in het leven geroepen. Hierin worden belangrijke evenementen van huurders gedeeld, updates gegeven over de gezamenlijke binnentuin die langzaam opbloeit, huurders kunnen oproepen plaatsen (gevraagd/aangeboden/cursusaanbod doorgeven) en nieuwe huurders stellen zich kort voor. Op deze manier blijven huurders op de hoogte van ontwikkelingen en evenementen binnen het pand en van hetgeen er door de huurders zelf wordt georganiseerd.

### **(4) Wekelijkse bijeenkomsten in informele sfeer**

Toen de maatregelen in de zomer van 2020 werden versoepeld hebben we een wekelijkse donderdagmiddagborrel (DoMiBo) georganiseerd om het contact onderling regelmatig en persoonlijker te maken. Uit de online survey bleek dat veel huurders elkaar onderling nog niet goed

kenden en niet wisten wat er eigenlijk allemaal 'in huis was' aan creatieven. Centraal in de programmacoördinatie dit jaar stond dus het bevorderen van contact tussen huurders onderling om zo meer kruisbestuiving en samenwerking te creëren en te zorgen dat ook de buurt kan meegenieten van deze creatieve samenwerkingen.

### **Duurzaamheid**

Samen met de organisatie 'Tegels eruit Groen erin' is er afgelopen jaar een doorbraak gekomen in het aanlegproces van een binnentuin. *Tegels eruit Groen erin* hadden een stagiair hovenier, die een eindexamen stage nodig had: perfect voor ons tuinproject. Hij heeft een ontwerp gemaakt en de uitvoering aangestuurd. Dit scheelde ongelofelijk in de kosten. Zowel de tuinvrouw, die het verdere beplanten (alles biologisch) op zich heeft genomen, als een aantal vrijwillige huurders hebben geholpen met tegels eruit te halen, bollen planten en het graven van een wadi. Dat waren leuke en gezellige dagen. De gemeente Amsterdam heeft gratis bomen beschikbaar gesteld, die in oktober zijn geplant. De tuin is nu een belangrijke plek geworden voor de huurders om samen te komen. Helaas was de DoMiBo na de zomer door Corona niet meer mogelijk.

Eén van de leukste projecten in de nieuwe tuin was een zomerweekend filmfestival in samenwerking met 'Filmhuis de Cavia': onze burens uit de Van Hallstraat. Een zeer geslaagd weekend. Als evaluatiepunt hebben we genoteerd dat als we de filmavonden in de zomer organiseren er meer rekening gehouden moet worden met eventuele geluidsoverlast voor de burens.

Het initiatief dat gestart was tussen de Kempenaerstudio en 'De Stichting Koffer' medio april, heeft pas echt gevolg gekregen in 2021. Dit samenwerkingsproject biedt de deelnemers een workshop aan waar samengewerkt wordt aan het leggen van een verbinding van natuur en cultuur. Het zogenaamde 'LevensLab' is een project waarbij buurtbewoners worden betrokken bij de omgeving van de Kempenaerstudio. Het project was bedoeld in de buitentuin rondom het pand. Voor de financiering is meegedaan met West Begroot, maar helaas heeft dat geen budget opgeleverd.

### **Bestuur**

Het bestuur is twee keer online samengekomen in 2020 in plaats van de gebruikelijke drie keer, dit komt mede doordat de laatste vergadering in 2019 in december plaats vond. Toen is de laatste hand gelegd aan de nieuwe statuten, in lijn met de Code Governance, het afsluiten van een nieuw huurcontract per 1 januari 2020 met de afdeling Vastgoed van de gemeente Amsterdam en de daaruit voortvloeiende besluiten voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten met alle huurders. Ook is de wens om een vijfde bestuurslid als vertegenwoordiger van de huurders te werven vastgelegd in die notulen.

Op 19 mei was er een online bestuursvergadering. Daarin werd onder andere het nieuwe bestuurslid Ellen Parren voorgesteld en aan het eind van de vergadering als nieuw bestuurslid geaccepteerd. De nieuwe statuten zijn door het voltallige bestuur goedgekeurd. De voorzitter kreeg formeel de tekenbevoegdheid namens het bestuur voor verdere afhandeling bij de notaris. Beheerder heeft, nadat de notaris de statuten officieel heeft gemaakt, deze toegestuurd naar de afdeling Vastgoed van de Gemeente Amsterdam en Bureau Broedplaatsen. Verder werd het Corona Crisisbeleid rondom mogelijke betalingsproblemen bij de huurders bepaald. Besloten werd tot een coulancebeleid. De beheerder zorgt voor nauw contact met de huurders om eventuele problemen snel te signaleren. De begroting werd definitief vastgesteld en de eerste kwartaalcijfers zijn besproken. Als afronding van onze subsidierelatie met de Gemeente Amsterdam was er een eindgesprek met Sylvia van den Bremen onze vertegenwoordiger aldaar. In de bestuursvergadering van 9 november zijn zaken besproken als de stand van zaken rondom de huurders, de plannen voor het gebouw de cijfers van het derde kwartaal. Daaruit bleek dat de servicekosten iets te hoog werden ingeschat begin van het jaar. In 2021 kunnen de huurders een kleine correctie van de

servicekosten verwachten. En net als de Gemeente Amsterdam die de huur in 2021 niet verhoogd, doen wij dat ook niet voor onze huurders.

Besloten werd om de begroting voor 2021 en de jaarcijfers van 2020 in 2021 per mail vast te stellen.

Eind 2020 bestond het bestuur uit:

Celine Bosman - algemeen lid,

Monique Kooijman - voorzitter,

Ellen Parren - vertegenwoordiger namens de huurders,

Evert de Vries - secretaris,

Tiemen van Willenswaard - penningmeester.

22 juni 2021 Sylvia Panhuse (beheer)