

Beste Herber, Simon en Carolien

We hebben gisteren een voor mij redelijk verhelderend gesprek gehad. Ik begrijp nu wat de gedachtengangen zijn van jullie. Los of ik het volledig eens ben met die gedachtengang.

Ik ben gewend om regelingen die verzonnen worden om te zetten in wat het in praktijk betekent voor degenen die in zo'n broedplaats terecht komen.

Daarnaast ben ik gewend om de zaken voor te stellen binnen het geheel van exploitatie van een heel pand.

Nog wat opmerkingen over het gesprek van gisteren:

Glijdende schalen

Er is gisteren gezegd dat die glijdende schaal gezien kan worden als een soort huurgewenning. Ik moest vanochtend denken aan wat de politiek ongeveer 10 jaar geleden voorstelde en uitgevoerd heeft op dit gebied maar dan voor huurwoningen. Men vond dat de huren van huizen te laag waren ten opzichte van de kosten die verhuurders maakten voor de panden. Het uiteindelijke voorstel was dat de huren de eerste jaren met maximaal 6% per jaar verhoogd mochten worden (wat veel hoger was dan de inflatiecorrectie maar die wel in deze 6% inbegrepen was). Sinds 2 jaar wordt door het rijk voorgesteld om de jaarlijkse huurverhoging 4% te laten zijn. Blijkbaar is de inhaalslag al voor een groot gedeelte achter de rug. Als deze inhaalslag geheel achter de rug is lijkt mij het logisch dat de jaarlijkse huurverhoging hetzelfde is als de inflatiecorrectie.

De lagere inkomens hebben moeite gehad deze jaarlijkse huurverhoging van 6% te betalen, want de inkomens werden niet met 6% verhoogd.

Wij praten ook over de lagere inkomens. Als we de beginhuur stellen op bijvoorbeeld 50 gulden/m²/jr.. Voor het daarop volgende jaar in het hierboven genoemde systeem zal de huur met 6% verhoogd worden. Dat is dan 53 gulden/m²/jr.. Ieder jaar zal dan ongeveer 3a4 gulden erbij komen per m².

In praktijk betekent dit dat als iemand 40m² en begint met 50 gulden/m²/jr. heeft hij/zij 2000 gulden huur in het eerste jaar op te brengen. Het tweede jaar zal dat 2120 gulden zijn, het derde jaar 2280 gulden, het vierde jaar 2800 gulden, het vijfde jaar 2560, het zesde jaar 2720 gulden en het zevende jaar wordt dan de 70 gulden/m²/jr. bereikt met een huur van 2800 gulden, het achtste jaar wegens dat elders de huren met inflatiecorrectie in al die jaren ook hoger zijn geworden wordt er 74 gulden/m²/jr. dus 2960 gulden betaald. Daarna zou dus de normale inflatiecorrectie jaarlijks van toepassing moeten zijn.

Het negatieve van dit procentensysteem is dat iemand met door zijn beroep gedwongen grotere ruimte ook relatief veel meer in kosten omhoog gaat dan iemand met een kleinere ruimte, terwijl ze allebei hetzelfde inkomen hebben.

Omdat we het hebben over het totaalbedrag dat naar een verhuurder gaat, kan dit intern geregeld worden door huurverevening

Simon zijn stappenmodel gaat uit van een stap het tweede jaar van 20%, het derde jaar van 25% op basis van het bedrag van het tweede jaar, het vierde jaar weer een stap van 20% op basis van het bedrag van het derde jaar, en het vijfde jaar een stap van 11% op basis van het bedrag van het vierde jaar. Weer uitgaande van de 40m² zal het eerste jaar 2000 gulden betaald worden, het tweede jaar 2400 gulden, het derde jaar 3000 gulden, het vierde jaar 3600 gulden, en het vijfde jaar 4000 gulden.

Voor ander bedrijvigheid dan kunst stijgen deze kosten nog veel harder.
(1e jaar: 2000 gulden, 2e jaar 33% dus 2600 gulden, 3e jaar 26% dus 3600 gulden,
4e jaar 33% dus 4800 gulden, het 5e jaar 25% dus 5600 gulden
Deze bedragen van het staatje van Simon zijn niet meer door huurverevening intern
recht te trekken.

Ik heb zelf een ondernemersdiploma en weet hoe je ondernemingsplannen moet
opstellen. Op basis van Simon zijn staatje is het bijna onmogelijk om een
onderneming te beginnen. De jaarlijkse vaste kosten stijgen te snel.

Als we beslissen dat de 6% huurverhogingsysteem doorgaat dan zal deze glijdende
schaal verdisconteerd moeten worden met de totale exploitatie van de verhuurder.
Dus deze glijdende schaal wordt dan meegenomen binnen het rekensommetje van
het onrendabele deel van de exploitatie van de verhuurder wat op het bordje komt te
liggen van het PMB wat gesteld heeft maximaal 1500 per m2 onrendabel in de
exploitatie van verhuurder te stoppen.

Het negatieve van deze glijdende schalen is dat zittende ondernemingen door
inkomensgroei deze bedragen misschien wel op kunnen hoesten, maar als er na
verloop van jaren ondernemingen verdwijnen en een nieuwe onderneming (of kunst
of wat anders) inkomt deze dus niet gebruik kan maken van deze glijdende schaal,
omdat dit een glijdende schaal is voor de verhuurder en niet voor intern.
Als je zo'n glijdende schaal toch intern door huurverevening wil verplichten wordt de
interne exploitatie een zootje, en zal men intern beslissen om niet een startende
onderneming een kans te geven maar al een lopende onderneming. Ondernemingen
die zelf al aan hun huurplafond zullen niet kiezen voor nog een huurverhoging.
Interne solidariteit kan je niet afdwingen.

Ik ben voorstander van geen glijdende schalen, maar voor een vast bedrag (met
inflatiecorrectie) wat naar de verhuurder gaat. Glijdende schalen intern kunnen een
aanbeveling zijn of je kan beginnende groepen die een plan inleveren de opdracht
meegeven hoe ze zo'n glijdende schaal intern in hun plan verwerken. Naast dat dus
het nieuw ingediende plan artistiek inhoudelijk en financieel beoordeeld gaat worden
moet ook gekeken worden of ze voldoen aan de interne organisatorische eisen.

Huurverevening

Het begrip huurverevening gaat volgens mij meer om dat als een pand voor de
verhuurder niet exploitabel te maken is op basis van de huuropbrengst en dit
onrendabele deel niet opgelost wordt door de maximale 1500 gulden per m2 van het
PMB, een deel van het betreffende pand voor een hogere huurprijs verhuurt moet
gaan worden. Er zijn daar twee oplossingen voor:

1. Dat deel valt buiten het broedplaatsverhaal, en zorgt er alleen voor dat over de
gehele exploitatie van de verhuurder het broedplaatsverhaal door kan gaan (een
bank op de beganegrond en daarboven met een aparte ingang een broedplaats.
Er komen twee verschillende huurcontracten met de verhuurder
2. Dat deel valt binnen het broedplaatsverhaal. In het ingediende plan zal een
vastgestelde ruimte zijn wat een hoge huur opbrengt om de rest betaalbaar te
houden. Dit kan bijvoorbeeld de sociale advocatuur zijn binnen een buurt. Ze kunnen
door dezelfde deur naar binnen, en intern regelen ze maar hoe ze de huur
ophoesten. Naar de verhuurder is maar één huurcontract.

Cascohuur

Ik geef Herber gelijk met de uitspraak dat vergaderen binnen een broedplaats een keuze is die inherent is aan de keuze om binnen zo'n broedplaats te functioneren. Daarnaast vind ik dat werkzaamheden die normaal door een professioneel iemand gedaan worden wel gerelateerd kunnen worden aan geld (boekhouding, onderhoud van pand, etc.)

Als we uitgaan van woningbouwvereniging verhuurder, gebruikersvereniging huurder. De woningbouwvereniging is verantwoordelijk voor het casco. Het casco bestaat uit het constructieve deel van het pand en uit alle binnenmuren en sanitair. Nutsvoorzieningen worden alleen de ruimtes ingebracht en afgedopt. De huurdersvereniging werkt de binnenmuren af, en brengt de nutsvoorzieningen de ruimtes in. De verhuurder zal dus een bouwplan moeten indienen om zijn verantwoordelijk te laten testen door Bouw en Woningtoezicht. Dit voor de veiligheid van mensen binnen het pand.

Hier staat een bepaalde huurprijs per vierkant meter tegenover waar wij nu binnen onze werkgroep over aan het soebatten zijn.

Als nu een aantal verantwoordelijkheden van de woningbouwvereniging door de huurdersvereniging overgenomen wordt, zoals bijvoorbeeld het buitenschildderwerk (casco-onderhoud), het bouwen van nietdragende binnenmuren (die dan wel door Bouw en woning dienst getoetst moeten worden op constructie en brandveiligheid, wat ze trouwens ook doen via de buitendienst bij aannemers die dezelfde muren bouwen voor de woningbouwvereniging) en andere casco-klassen, zal mijns inziens de totale huurprijs naar de woningbouwvereniging omlaag moeten gaan. Ook kan er op deze manier gefaseerd en met hergebruik van materialen met het casco-onderhoud omgegaan worden, wat ook kostenbesparend is. Een woningbouwvereniging sloopt normaal het hele bestaande binnenwerk en gaat uit van nieuw materiaal en dat wordt er in één keer ingezet.

Voorstel bij planindiening van een potentieel nieuwe groep is om uit te gaan van een bestaand gebouw in de staat zoals de vorige huurder/eigenaar het achtergelaten heeft (met alle mankementen van dien) en niet van een gebouw wat de verhuurder op voorhand al ingedeeld en opgeknapt heeft.

De nieuwe groep zal in zijn plan mee moeten nemen hoe ze met dat gebouw verbouwtechnisch om willen gaan. Dit moet door een architect onderbouwd worden. Zo bepaalt de groep zelf de invulling qua bruikbaarheid en grootte van ruimtes binnen een gebouw. Het uiteindelijke resultaat moet constructief en brandveilig zijn. Ook bepaalt de groep hiermee de uiteindelijke totale huurprijs die betaalt moet worden aan de verhuurder. Hoe ze deze verbouw regelen is een intern probleem binnen de groep (of ze de verbouw die ze opzich nemen zelf doen of een aannemer inhuren), wat ze bij indiening van de plannen wel duidelijk moeten maken of ze die verantwoording wel kunnen dragen.

Dit betekent dat er een vast bedrag qua totale huur naar de verhuurder gaat zodat deze zijn exploitatie rond krijgt, maar dat er intern andere huurbedragen per m² gelden, omdat de huurdersvereniging een interne exploitatie heeft. De groep moet zelf maar uitmaken hoe deze interne exploitatie zich vertaalt in de individuele huren via huurverevening, m² prijs in samenhang naar inkomen of naar inzet.

In dit hele verhaal moet dus op een gegeven moment duidelijk zijn wat onder casco verstaat wordt (wat in principe op het bordje ligt van de verhuurder) en welk deel van dit casco overgenomen kan worden door de nieuwe groep.

Dubbele banen

Een baan in Nederland wordt door allerlei Cao's gezien in een 40 urige werkweek. Dit is bedwongen door vakbewegingen met de motivatie dat het leven uit meer moet bestaan dan alleen maar werken, naast dat men er achter is gekomen dat men beter werkt als men ook een periode in de week niet met werk bezig hoeft te zijn naast het eten en slapen. (Er zijn discussies om terug te gaan naar een 32 urige werkweek en in sommige branches (bijv. onderwijs) gebeurt dit al.

Als er gepraat wordt over (kunst)ondernemingen binnen een broedplaats ga ik er van uit dat we het ook hebben over dat mensen daar maximaal 40 uur per week bezig mee zijn. Als er gepraat wordt over een tweede baan naast de eigenlijke professie (die binnen een broedplaats plaatsvindt) gaat dit ten koste van deze eigenlijke professie. Simpel gezegd: iemand die 20 uur per week postbode is, zal dus nog maar 20 uur per week met de (kunst)professie bezig zijn. Hoe meer men dus buiten de (kunst)professie werkt hoe hobbyistischer deze (kunstprofessie) ingevuld wordt. Dit is niet de bedoeling mijns inziens van het broedplaatsverhaal.

Bij een jaar managementcursus van de stichting MEMO (tel 6822677), waar ter voorbereiding op het WIKverhaal veel kunstenaars aan deel genomen hebben om te kunnen professionaliseren (die willen we toch?) wordt verteld hoe je beroepsmatig omgaat met de professie die je hebt.

Zij gaan er vanuit dat een kunstenaar 40% van de tijd bezig is met zakelijke dingen (opdrachten regelen, administratie, netwerken, etc.), 40% bezig is met die opdrachten die voortvloeien uit deze zakelijke bezigheden, en maar 20% van de tijd bezig zijn met vrijwerk wat geëxposeerd kan worden.

(Deze cijfers zijn mij een jaar geleden verteld in een informeel gesprek, dus ik weet niet zeker of ik ze juist onthouden heb). Misschien kan Herber achter deze gegevens aan. Ook de bond heeft natuurlijk gegevens over de tijdsindeling binnen het vak kunstenaar.

Bijvoorbeeld mijn vriendin: Zij zit in de WIK, is in 1984 cum laude afgestudeerd aan de Kunstacademie in Den Haag.

Zij is schilderes, maar naar aanleiding van deze managementcursus van MEMO is zij behalve bezig met schilderen ook bezig met het ontwerpen van geboortekaartjes, illustreren van tijdschriften, het maken van briefpapier voor bedrijven, samen met andere kunstenaars doet zij muurschilderprojecten op scholen met schoolkinderen, ze geeft schilderles aan kinderen, etc.

Naast haar eigenlijke professie, schilderen, is zij dus bezig met voor haar rand-artistieke bezigheden om het schilderen te kunnen blijven doen en haar werk te kunnen exposeren. Wat zij wil is kunnen leven van het schilderen, maar dat lukt nog niet dus doet ze die andere activiteiten ernaast. Zij klaagt dan ook dat deze activiteiten haar weinig tijd overlaat om haar passie, het schilderen te doen.

Hoe meer vaste kosten ze heeft hoe minder ze toekomt aan haar levensdoel. Zij is dus gebaat bij een goedkope atelier en woonhuur, en wil daarvoor ook wel energie stoppen in het beheer van een pand in haar vrije tijd. (dus buiten die 40 uur om). Als door bouwactiviteiten de huur lager kan, zal ze dit aangrijpen en dit regelen door bouwweekenden (ook gezellig) te organiseren met vrienden en kennissen).

Zij is mijns inziens onderdeel van de doelgroep waar we het over hebben in het kader van het verhaal broedplaatsen.

Amsterdam, 21-3-2000

Ps. Simon, er stond in mijn commentaar op het plan van aanpak een zeer narrige opmerking over de servicekosten. Op je voorlaatste staatje over huren stond dat er servicekosten (onbenoemd) zijn. Normaal vallen naar ik weet de energiekosten niet onder de servicekosten. Servicekosten zijn gewoonlijk verzekeringen, belastingen, het schoonmaken van gangen, de elektriciteit van de lampen in de gangen, etc. Daar van uitgaande vond ik de 25 gulden/m²/jr. erg hoog.

In je laatste staatje staat dat de servicekosten inclusief energie zijn. Ik kan het dan nu ook beter volgen. De narrige opmerking moet je me dan ook maar vergeven.

Groetjes