



Aan de gemeenteraad

Op 16 december 2024 stelde R.T.J. van der Velden (Partij voor de Dieren) ons schriftelijke vragen over De SKAR als huurbaas-Vervolg.

Inleidend wordt gesteld:

Op 5 december jongstleden hebben wij schriftelijke vragen gesteld over de SKAR als huurbaas. Vorige week is er in online tijdschrift Vers Beton een artikel¹ verschenen over de SKAR en problemen die huurders van accommodatie in beheer van deze organisatie ondervinden. Naar aanleiding van het artikel hebben wij enkele vervolgvragen.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Hoeveel onderhoudsniveaus zijn er?

Antwoord:

De onderhoudsniveaus zijn gebaseerd op de conditieniveaus conform de NEN2676-systematiek. Er zijn zes conditieniveaus en daarmee dus ook zes onderhoudsniveaus. Conditie 1 is het hoogste niveau en conditie 6 is het laagste niveau.

Vraag 2:

Klopt het dat de SKAR moet zorgen voor onderhoud van haar panden op niveaus 3 en 4? Indien ja, hoe is tot deze keuze gekomen? Is de keuze afgestemd op de kwaliteit van de panden, op de hoogte van de subsidie van gemeente aan de SKAR of is de keuze op een andere manier tot stand gekomen?

Antwoord:

In lijn met de Kadernota Vastgoed hanteert de gemeente voor al haar vastgoed gemiddeld onderhoudsniveau 3 als norm. Er zijn hogere en lagere niveaus mogelijk, die worden afgestemd met de Beleidsdirecties.

¹ <https://www.versbeton.nl/2024/12/lekkages-naar-binnen-groeiende-planten-een-gaslek-en-vageservicekosten-het-is-mis-in-de-skar-ateliers/>



Met SKAR is afgesproken dat onderhoudsniveau 4 bij diverse aan SKAR verhuurde objecten de ondergrens is. Deze ondergrens is met SKAR afgesproken om de onderhoudskosten te beperken en daarmee de huur voor de kunstenaars en creatief ondernemers, laag te kunnen houden. Daarmee is overigens nog steeds geborgd dat de panden veilig en bruikbaar zijn. Wel kan het dus zijn dat de objecten er iets minder fraai bij staan dan bijvoorbeeld een museum.

Vraag 3:

Hoe zien onderhoudsniveaus 3 en 4 er in de praktijk uit? Zijn huurders bij aanvang van de huurcontractperiode ook bewust gemaakt dat er onderhoudsniveaus zijn, dat de ambitie is gezet op niveaus 3 en 4 en dat verplichtingen van verhuurder aan huurder op basis van deze keuze ten aanzien van onderhoud kennelijk anders zijn dan in andere omstandigheden?

Antwoord:

Onderhoudsniveau 3 betekent in de praktijk dat het gebouw in een redelijk tot goede conditie verkeert. Onderhoudsniveau 4 betekent in de praktijk dat het gebouw in een matige staat van onderhoud verkeert, maar wel veilig te gebruiken is. Onderhoudsniveau 4 is, zoals gezegd, voor SKAR de ondergrens. In de meeste gevallen verkeren de door SKAR gebruikte gebouwen gemiddeld in een betere staat van onderhoud dan niveau 4.

Vraag 4:

Is opschaling van de ambitie in onderhoud naar niveaus 1 of 2 mogelijk, indachtig de kwaliteit van de panden in beheer van de SKAR, of stelt u dat dit technisch onmogelijk is? Indien dat laatste, waarom?

Antwoord:

Onderhoudsniveau 1 en 2 is hoger dan het gemeentelijk beleid en ongebruikelijk om als ondergrens te hanteren. Niveau 1 komt overeen met nieuwbouwkwaliteit. Bij niveau 2 mag er gemiddeld slechts sprake zijn van incidenteel beginnende veroudering. Het gevolg van een hoger onderhoudsniveau hanteren is dat er aanzienlijk hogere onderhoudskosten zijn en dat er vaker hinder is van onderhoudswerkzaamheden. Een tweetal voorbeelden:

- 1) Houten kozijnen moeten dan iedere 2 of 3 jaar worden geschilderd (veroudering is immers bijna niet toegestaan) in plaats van iedere 5 tot 8 jaar (technisch verantwoorde gemiddelde levensduur van schilderwerk).
- 2) Een cv-ketel zou dan al op de helft van de technische levensduur moeten worden vervangen, dit is technisch dan nog lang niet nodig en kost dus onnodig veel geld.

Vraag 5:

Zijn alle verhuringen door de SKAR onderworpen aan een onderhoudsregime dat is gezet op niveaus 3 en 4? Of wordt er onderscheid gemaakt op basis van tarieven (bijvoorbeeld per vierkante meter) in rekening worden gebracht? Indien ja, hoe ziet dat onderscheid eruit?

Antwoord:

Alle verhuringen van de gemeente aan SKAR zijn onderworpen aan niveau 3 of 4 als ondergrens.

De SKAR kent geen raad van toezicht. Er is wel een bestuur, maar het is niet duidelijk of deze toezicht houdt op de directie van de SKAR. De directeur laat zich bijstaan door een zogenoemde ateliercommissie.



Vraag 6:

Vindt u dat de governance van de SKAR geholpen is met een raad van toezicht?

Indien nee, waarom niet? Indien ja, gaat u in gesprek met de SKAR om te komen tot instelling van een dergelijke raad?

Antwoord:

De meest voorkomende besturingsmodellen bij stichtingen, zeker in de culturele sector, zijn het bestuur-directiemodel en het raad-van-toezichtmodel. De keuze voor het ene of het andere model is aan de betreffende stichting zelf. Deze keuze vindt plaats op grond van afwegingen over onder andere omvang en complexiteit van de organisatie en dynamiek van de omgeving. Beide besturingsmodellen kennen voor- en nadelen. SKAR heeft een bestuur-directiemodel. Wij zien op dit moment geen aanleiding voor SKAR om daar een andere afweging in te maken.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten