

---

*Vereniging*

# **DE CEUVEL**

---

JAARVERSLAG **2014**

---

VOORWOORD - INLEIDING - BESTUUR - BEHEER - WERKPLEKKEN - ACTIVITEITEN - ORGANISATIE - FINANCIËN





*De Ceuvel is een wereld van opgestroopte mouten. Nooit af, elke keer anders en juist daarom zo mooi.*

**JESSE JORG**

## VOORWOORD

**Na een intense periode van modder, verf en spijkers is het op 21 juni 2014 eindelijk zover: op feestelijke wijze openen we broedplaats De Ceuvel aan het Johan van Hasselkanaal in het Amsterdamse Buiksloterham.**

Vanaf dag één trekken we veel lokale, landelijke en internationale aandacht en al snel winnen we zelfs meerdere (vak)prijzen, waaronder de Publieksprijs van de Dutch Design Award 2014 en de Arie Keppler prijs vanuit Welstand Zorg Noord Holland. Ook Café de Ceuvel sleept een prestigieuze prijs in de wacht: de Dare Devil-award, de Oscars van de Nederlandse horeca.

Dit succes trekt niet alleen een groots, wereldwijd publiek aan, maar zorgt er tevens voor dat we met onze duurzame ambities velen anderen weten te inspireren en te motiveren. Zo onder- tekenen in maart 2015 diverse, belangrijke stakeholders in navolging van de Ceuvel het manifest Circulair Buiksloterham. Het doel: de ontwikkelingen in de buurt tot een living lab voor de circulaire economie maken.

Al met al is de Ceuvel het afgelopen jaar uitgegroeid tot een duurzame, circulaire en inspirerende werkplek, maar we zijn er nog lang niet. Daar zullen we de komende jaren samen – met iets minder modder, verf en spijkers, maar met minstens zoveel enthousiasme en toewijding – verder aan moeten bouwen!

Remco Moen-Marcar & Jeroen Apers  
Het bestuur 2015



## INLEIDING

**De Ceuvel ligt op het terrein van de voormalige scheepswerf Ceuvel de Volharding. Via een tender wordt het door de gemeente Amsterdam voor tien jaar ter beschikking gesteld ten behoeve van een broedplaats.**

Uit het naburige, particuliere woningbouwproject Schoonschip Amsterdam ontstaat een groep creatieve bedrijven, die zich op het terrein willen vestigen. Samen met Bureau Broedplaatsen ontwikkelen ze het winnende concept voor het braakliggende terrein en zo ontstaat Vereniging de Ceuvel.

Het idee in het kort: een mix van kunstenaars en creatieve ondernemers creëert een werkplek door tweedehands en vaak afgeschreven woonruimten op te knappen, te verduurzamen en om te bouwen tot atelierboten. De atelierboten worden op het terrein van de voormalige scheepswerf getakeld en de vervuilde grond rondom de boten wordt beplant met een mix van grassen, planten en bomen die de bodem reinigen. Zo kan de grond na tien jaar intensief beheer schoner worden teruggegeven aan de gemeente Amsterdam. Voor de NUTS-aansluitingen wordt een plan ontwikkeld, dat voorkomt dat er in de vervuilde bodem wordt gegraven en tijdens het gebruik de kringlopen zal sluiten. De Ceuvel is daarmee niet alleen een creatieve plek, waar kunstenaars, architecten, ambachtslieden, fotografen, mediamensen en horeca-ondernemers werken en elkaar ontmoeten, maar ook een plek voor intensieve kennisontwikkeling; een zogenaamde 'Cleantech Playground'.

Broedplaats de Ceuvel is een innovatief experiment op het gebied van circulair bouwen en bodemsanering en dient inmiddels als voorbeeld voor vele nationale en internationale ontwikkelingen.

## BESTUUR

**2014 is een jaar van bouwen. De atelierboten staan op het land en elke week is er een bijeenkomst waarbij de voortgang van de bouw wordt besproken door het bestuur, het beheer en de bouwende Ceuvelaren.**

Het bestuur houdt zich in deze periode vooral bezig met de bouw en het in banen leiden van het bouwplan, de toeloop naar de opening van het terrein en Café de Ceuvel. Op 21 juni wordt het terrein op spectaculaire wijze geopend voor het publiek.

Een half jaar later is de Ceuvel een begrip in Amsterdam. Met dank aan Café de Ceuvel, dat als nieuwe hotspot veel aandacht trekt. Terugkijkend gaat de hele ontwikkeling - van het winnen van de prijsvraag tot aan de exploitatie - erg snel.

Het succes van de Ceuvel als publieke plek blijkt ook zijn keerzijde te hebben. De Korte Papaverweg verandert in rap tempo van een doodlopend straatje vol geparkeerde auto's naar een levendige oprit. De meeste bewoners zijn blij met de nieuwe levendigheid, maar hebben op sommige dagen wel last van de drukte. Dit wordt vooral veroorzaakt door een gebrek aan een goede fietsenstalling. Om die reden worden hiervoor dan ook een aantal parkeerplekken van de leden opgeofferd.

Voor de woningen aan de overkant van het Johan van Hasselkanaal is voornamelijk de populariteit van Café de Ceuvel een punt van aandacht. De muziek en het geroezemoes van de bezoekers galmt over het water naar de overkant. Na klachten houdt het café een geluidsonderzoek en treft daarop de nodige voorzieningen.

2014 is voor Vereniging de Ceuvel een jaar van ontwikkelingen. Er wordt een belangrijke stap gezet in de structuur van de organisatie. Zo zijn er verschillende commissies opgezet om activiteiten op de Ceuvel te ontplooiën en het park gezamenlijk te onderhouden, te weten een commissie park, event en een commissie communicatie. Verder wordt de Ceuvel onderdeel van de coöperatie CultuurTafel Noord, waardoor kortere lijnen ontstaan met de omliggende cultuurorganisaties en data van evenementen in dit Stadsdeel of rondom het IJ.

In 2015 borduren we voort op datgene dat we reeds hebben. Daarnaast willen we de organisatiestructuur efficiënter maken, de activiteiten verder uitbreiden, het vrijwilligersnetwerk vergroten en de relaties met de buurt en de gemeente verder uitbouwen. Met als doel: de Ceuvel een (nog) inspirerende(re) werkplek te laten zijn voor creativiteit en duurzaamheid.



*Ceuvel Volharding.  
Meest indrukwekkende  
Broedplaats die ik  
ooit heb gezien.  
En dat in mijn eigen  
stadsdeel om de hoek  
van mijn huis.*

**FLOOR ZIEGLER**



## BEHEER

**Na het spannende voorproces en de uitdagende bouw is het fantastisch de Ceuvel eindelijk te mogen betrekken en deelgenoot te worden van de vereniging. Al snel komen echter meerdere constructieve tegenvallers aan het licht met directe financiële gevolgen, waardoor in veel gevallen sprake is van een vertraagde oplevering.**

2014 wordt gekenmerkt door de voortdurende verbouwing en de vertraagde ingebruikname van de Ceuvel als geheel. De voortgang van de bouw blijkt een complexe aanpak als gevolg van onder meer het beperkte budget, de afhankelijkheid van de vrijwillige participatie van de verenigingsleden en de vrij arbitraire bouwkundige staat van de aangeschafte arken. De oorspronkelijke planning gaat uit van een oplevering op 1 december 2013: met terugwerkende kracht een te rooskleurige ambitie. Niet alle arken zijn tot in detail geïnventariseerd op gebreken en/of potentiële meerkosten. Door de soms vrij structurele verbouwingsplannen raakt de daadwerkelijke constructieve staat van de arken in de voorfase enigszins op de achtergrond. Pas bij de verbouwing tot atelierboten komen deze problemen bloot te liggen met als gevolg een algemene ingebruikname per 1 maart 2014 en enkele uitschieters zelfs per 1 september 2014.

Door de vertraagde oplevering lopen de exploitatiebudgetten een flinke deuk op. De benodigde werkzaamheden moeten worden gerangschikt naar prioriteit en zodoende worden veel opleveringspunten uitgesteld. Anno 2015 worden nog steeds atelierboten voorzien van dubbel glas en acceptabel hang- en sluitwerk. Ook het leveren van goed internet in de boten – een eerste levensbehoefte van de hedendaagse ondernemer –, is een stuk lastiger dan gedacht. In de buurt blijkt geen coax-of glasvezelnetwerk aanwezig en het aanleggen ervan zou een investering van 15.000 euro betekenen. Om toch enigszins goed internet te hebben neemt de vereniging een opgevoerde aansluiting van vijf abonnementen via de (kopere) telefoonlijn. Het oorspronkelijke plan om met enkele wifi-zenders alle boten en het café van internet te voorzien blijkt niet te werken.

Zodoende wordt een bekabeld netwerk aangelegd met wifi-zenders in elke boot. Op dit moment is het systeem functioneel maar blijft achter qua benodigde prestaties. Uiteindelijk is een aansluiting op een coax-of glasvezelnetwerk een onmisbaar onderdeel voor een succesvol ondernemingsklimaat op de Ceuvel.



## WERKPLEKKEN

**Vereniging de Ceuvel beheert veertien CAWA-atelierboten, twee ligplekken voor commerciële boten en één plek voor een horeca-paviljoen. Dertig bedrijven maken gebruik van in totaal 902 m<sup>2</sup> verhuurde werkruimte.**

Het eigenaarschap van de atelierboten wordt gedeeld door de leden. Je bent lid van Vereniging de Ceuvel zolang je betaalt voor je werkplek. De leden betalen jaarlijks 63,54 euro per m<sup>2</sup> voor het gebruik van de atelierboten (geïndexeerd naar 2012). Daarnaast rekent de vereniging 12 euro duurzaamheidsopslag (de kosten voor alle duurzame installaties) en een opslag van 13,12 euro voor de collectieve ruimte per m<sup>2</sup> (steiger, tuin, plein, et cetera). Daarbij komt 20 euro per m<sup>2</sup> als voorschot van de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, zoals water, elektra en internet. De vereniging is van plan dit voorschot te verrekenen naar gebruik van water- en elektriciteitsgebruik.

De atelierboten en het paviljoen – bestemd voor niet-CAWA-geregistreerde leden – zijn op eigen kosten verbouwd. Deze bedrijven betalen voor de ligplek op het terrein van de Ceuvel voor hun zelfgebouwde atelierboot of paviljoen. Zij betalen jaarlijks 37,70 euro per m<sup>2</sup>. Daarbij komen dezelfde kosten voor de collectieve ruimte en het hierboven omschreven voorschot. Vanwege een hoger water- en elektriciteitsgebruik van Café de Ceuvel is hier het voorschot naar gelang hoger.

Drie van de zestien atelierboten zijn geopend voor publiek en externe verhuur, te weten de Crossboat, Metabolic Lab en de Worksh!p. De Worksh!p is ingericht als multifunctionele studio en wordt gebruikt voor diverse workshops, trainingen en voorstellingen. Metabolic Lab is een informatie- en vergaderlocatie voor de activiteiten van Metabolic. En tot slot biedt de Crossboat ruimte voor (zakelijke) workshops, trainingen en lezingen.

Nog voor de realisatie van de broedplaats zijn alle atelierboten al vergeven. De leden dragen vervolgens zelf bij aan de totstandkoming van het park, de openbare ruimte en hun eigen atelierboot. Zo leren ze onder meer tijdens workshop-weekenden enkele duurzaamheidsinstallaties te bouwen, zoals warmtewisselaars en biofilters.

*Havenschroot wordt hip*

**BRABANTS DAGBLAD**

We hebben ons uiterste best gedaan alle rechthebbenden te achterhalen. Mocht iemand desondanks menen aanspraak te kunnen maken gelieve contact op te nemen met info@deceuwel.nl



© Martine Verweij



© Jean-Pierre Jans



*De Ceuwel is een proeftuin waarin we veranderingen laten zien. Niet door utopische visioenen maar door het te doen.*  
**WENDY ROMMERS**



© Martijn van Wijk



© Sandra de Witte





# ACTIVITEITEN

Vereniging de Ceuvel stimuleert activiteiten op het gebied van creativiteit, cultuur, en duurzaamheid.  
Voornamelijk gericht op toegankelijkheid en zonder winstoogmerk.

Alle leden kunnen evenementen organiseren, maar er zijn een aantal kernorganisaties die het meest actief zijn, te weten Café de Ceuvel, Worksh!p, Crossboat, en Metabolic Lab. De speciale activiteiten die op de Ceuvel in 2014 plaatsvinden zijn:

APRIL MEI	JUNI	JULI	AUGUSTUS	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DECEMBER
Maandelijkse klusdagen met de leden, de buurt, en vrijwilligers met onder meer theater, lunch en muziek	Openingsfeest voor het publiek op 21 juni met circa <b>1500</b> bezoekers	Evenement Maanzaad met DIY workshops, ontspanning en muziek  Afrikaanse avond met muziek en eten  Swingdansen	Klusdag bij Café de Ceuvel  Swingdansen  Muziekavond met band Stagaluga	Swingdansen  True storytelling festival  Storytelling avond  Blues muziek avond met band Supercity + My Baby	Unplugged muziek avond  Folkshow met singer/songwriters  Storytelling  Swingdansen  Nederlandse filmpremière van Cowspiracy met filmmaker  Kraam op markt Homemade van der Pek	Klusdag met Collectief Konijn  Open platform voor creatievelingen  Unplugged muziek avond  Storytelling avond 2x  Swingdansen 2x  Comedyshow van Steve Brown  The Pop-Up Cinema  Kraam op markt Homemade van der Pek	Open platform voor creatievelingen  Storytelling avond 2x  Theatervoorstelling van David Jentgens en Bas Maassen  Kerstfeest voor verenigingsleden van de Ceuvel  Kraam op markt Homemade van der Pek



© Sandra de Witte



*Klussen op de Ceuvel  
is absoluut geen straf,  
integendeel*

**HERMEN VAN DE WAAL**



## ORGANISATIE

**Vereniging de Ceuvel is een broedplaats in de gemeente Amsterdam. Als vereniging met volledige rechtsbevoegdheid is het statutair opgericht op 12 december 2012. De comparanten van de vereniging zijn Sascha Glasl, Marjolein Smeele, Jeroen Apers en Nick van Loon.**

De officiële opening van het terrein van Vereniging de Ceuvel is op 21 juni 2014. De broedplaats is fysiek gevestigd op de Korte Papaverweg 2-6, 1032 KB Amsterdam. De vereniging staat bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 56029799 op de Agamemnonstraat 22 II, 1076 LV Amsterdam.

Leden van de vereniging zijn de eigenaren, vennoten of medewerkers van bedrijven, die een bijdrage leveren bij de vereniging. Deze gebruikers bestaan uit zogenoemde CAWA-gebruikers en commerciële gebruikers. Een CAWA-gebruiker moet getoetst zijn bij de CAWA-commissie van de gemeente Amsterdam om zich te mogen vestigen op de broedplaats. De boot van een CAWA-gebruiker is gerenoveerd met behulp van een CAWA-subsidie. De locatie van een zogenoemde commerciële gebruiker van de Ceuvel is geheel voor eigen kosten gebouwd. Deze betaalt voor de ligplek van zijn boot of paviljoen op het terrein.

Er zitten drie commerciële gebruikers op het terrein van de Ceuvel, te weten Café de Ceuvel, Metabolic Lab en de Crossboat.

*Paradise is where  
the heart is*

**CAFE DE CEUVEL**

### **VERENIGING DE CEUVEL ORGANISEERT MAANDELIJKS:**

- Een algemene leden vergadering met officiële updates en beslissingsmomenten.
- Een maandelijkse commissievergadering met commissiehoofden. Opgesplitst in: (1) beheer, (2) park, (3) evenementen, en (4) communicatie.
- Een maandelijkse bestuursvergadering met het volledige bestuur.

### **HET BESTUUR VAN DE VERENIGING IN 2014 BETREFT:**

Voorzitter: Sascha Glasl  
Penningmeester: Jeroen Apers  
Secretaris: Marjolein Smeele (tot april) / Berith Danse  
Beheer: Marcel van Wees

### **COMMISSIES IN 2014:**

Event: activiteiten op de Ceuvel  
Communicatie: marketing & PR  
Park: onderhoud van het park  
Internet: zoeken naar mogelijkheden voor beter internet

## FINANCIËN

**De jaarcijfers van Vereniging de Ceuvel voor 2013 en 2014 bestaan uit drie begrotingen: de investeringsbegroting, de exploitatiebegroting en de begroting van een extra lening bij het Amsterdams Investeringsfonds (AIF) ten behoeve van het kopen en plaatsen van zonnepanelen op diverse atelierboten.**

Begin 2013 start de bouw en worden de eerste investeringen gedaan. Bij de oplevering van de laatste atelierboten in september 2014 wordt de investeringsbegroting afgesloten.

2014 is het eerste, operationele jaar van Vereniging de Ceuvel: de atelierboten worden opgeleverd en de exploitatie gaat van start. In september gaat de vereniging een extra lening aan bij het AIF voor het plaatsen van zonnepanelen. Deze lening zal in de resterende negen jaar jaarlijks worden afgelost.

### **INVESTERINGSBEGROTING**

De baten voor de investering bestaan voornamelijk uit een subsidie van Bureau Broedplaatsen van de gemeente Amsterdam ter waarde van 250.000 euro en een lening van 200.000 euro bij de Triodos Bank. Tevens is de borg betaald door de atelierboten gebruikt voor de investering. De totale investeringsbegroting staat op 471.000 euro.

De totale investeringskosten komen daarentegen op 508.525 euro en gaan daarmee 38.643 euro over de begroting heen. Deze extra kosten zitten in de opstal van de atelierboten. Om precies te zijn: 61.321 euro aan materialen om de tweedehands boten te verduurzamen en 27.064 euro aan extra arbeidskosten om de beoogde deadline te behalen. Gedurende de bouw wijzigt de uitgavenkant van de begroting enkele keren. Sommige posten vallen duurder en andere posten juist goedkoper uit.

De extra kosten zijn te wijten aan een strakke planning, waarbij wordt uitgegaan van veel Do It Yourself (DIY)-arbeid van de leden en het gebruik van veel gratis, tweedehands materialen om de atelierboten mee te verduurzamen. Het geheel blijkt alleen een stuk tijds- en arbeidsintensiever dan gedacht. Daarnaast drijft de wens om snel op te leveren, teneinde omzet te kunnen maken, de arbeidskosten verder op. Los van dit alles zorgen ook een aantal onvoorziene omstandigheden voor extra kosten. Zo waait er in het weekend dat de atelierboten op het terrein zijn getakeld, een hevige storm over Nederland. Hierbij vliegen de daken van twee woonarken af.

Met deze kostenoverschrijding is op de meeste, overige posten in de investeringsbegroting bezuinigd. Tevens zijn 17.200 euro aan extra inkomstenbronnen aangeboord, zoals een subsidie van stadsdeel Noord ten behoeve van de duurzaamheid. Daarnaast is Vereniging de Ceuvel betaalde rondleidingen gaan houden op het terrein om extra inkomstenbronnen aan te boren. Uiteindelijk is de gehele investering met een negatief saldo van 18.856 euro afgerond.

### **EXPLOITATIEBEGROTING**

De exploitatiebegroting bestaat uit de vaste en de variabele baten & lasten. De vaste baten zijn de kale huurinkomsten van de atelierboten en de overige inkomsten. De variabele baten bestaan uit de servicekosten van water, licht en internet. Het streven is de huurders servicekosten te laten betalen naar gelang hun verbruik. Hiermee wil de vereniging haar leden en huurders stimuleren zuinig te zijn met het gebruik van water en elektra.

Met de eerste aflossing bij de Triodos Bank in december 2013 start de exploitatie van de vereniging. De huur van de eerste atelierboten gaat per 1 maart in en de laatste per 1 september. Zodoende kan de vereniging een jaar later 70 procent van de begrote huurinkomsten factureren. Tussen de ingang van de exploitatie en laatste oplevering is zowel de investerings- als de exploitatiebegroting van toepassing. Na de oplevering van de laatste boot komen alle gemaakte inkomsten en uitgaven in de exploitatiebegroting. Hierdoor staan de gemaakte kosten op 72 procent van de begroting. Dit resulteert in een positief saldo van 7.230 euro in de exploitatiebegroting.

### **AIF BEGROTING**

Door het gebruik van zonnepanelen zal de energierekening een stuk lager uitpakken dan gebruikelijk. De investering op zonnepanelen wordt dan ook beschouwd als een voorschot op de (lagere) energierekening. De aflossing op de lening bij het AIF valt daarom in de exploitatiebegroting onder de variabele lasten.

In september 2014 investeert de vereniging in zonnepanelen op de daken van de atelierboten. Hiervoor gaat zij een lening aan bij het AIF van 59.358 euro. De zonnepanelen en het plaatsen ervan komen neer op 53.283 euro inclusief btw. Met de teruggave van de btw heeft de vereniging de ontstane tekorten uit de investering gedicht.



# LEDEN

De Ceuvel wordt bewoond door een zeer diverse pluimage aan bedrijven.  
Bezoek ons op de Korte Papaverweg 2, 1032 KB Amsterdam.



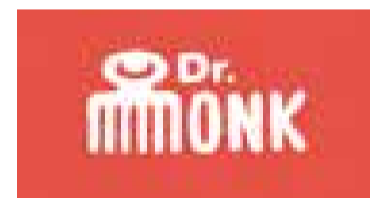
Rinske Verdult *communicatie in cultuur*



CAFÉ DE CEUVEL

MACULA FILMS *a better world*

XBOSS  
CROAT



Jeroen Apers  
architect

SUPERUSE  
STUDIOS

JACINTHA  
SCHEERDER



space&matter

Smelearchitecture



BURO HAP  
KLAAR

WETHECITY

LOTS OF  
*concept & ontwerp*



bleek/middel



LOGIC  
WORKS

MAARTJE  
VAN DEN HEUVEL



wendy  
rommers  
*concept, verbeelding en ontwerp*