

Jaarverslag 2014



Twee dingen op aarde zijn simpel: over het verleden praten en de toekomst voorspellen.

Van dag tot dag een helder inzicht hebben is een andere zaak.

Armand Salacrou.

Voorwoord.

Het vorige jaarverslag opende met een songtekst van Peter Gabriel waarbij de strekking was dat SLAK de zondvloed tegemoet ging en we eilanden moesten zoeken waar we welkom zouden zijn om te overleven.

Gaandeweg 2014 werd ons duidelijk dat we te veel reactief hebben gewerkt: SLAK keek naar hetgeen werd aangeboden en reageerde (te) veel op externe factoren. Het nieuwe werkplan dat u na het jaarverslag aantreft laat zien dat SLAK zelf het roer in handen neemt en een solide basis legt met stabiliteit als uitgangspunt. Het is niet mogelijk de toekomst te voorspellen. Het is wel mogelijk een permanente basis te realiseren die, ondanks alle veranderingen die er wereldwijd zijn, gebaseerd is op de ervaring.

Subsidies werden afgebouwd en de doelgroep bleef lijden onder de economische malaise.

Toch werd SLAK in 2014 maar liefst 49 jaar en bleef onverstoort de doelgroep bedienen. De kandidatenlijst bleef onverminderd groot, de groep externe relaties / opdrachtgevers bleef groeien en zelfs van buiten de grenzen van de provincie kwamen vragen om advies.

Interne organisatie

De organisatie zag er per 31-12-2014 als volgt uit:

- directeur / bestuurder
- manager projecten
- adviseur beleid en projecten
- medewerker projectontwikkeling
- consulent verhuur
- boekhouding: drie parttime medewerkers
- coördinator onderhoud/opzichter
- medewerker beheer het totaal aantal fte bedroeg 6,7.
- In het voorjaar namen wij afscheid van een boekhouder. De kwetsbaarheid bij de boekhouding aangaande serviceafrekeningen werd verminderd door deze afdeling (tijdelijk) uit te breiden..

Het moraal van het personeel bleef onverminderd hoog. Door ieders persoonlijke inzet, ook vaak in eigen tijd, het afschaffen van de pensioenregeling om de kosten te drukken en een nauwe betrokkenheid werd de klus geklaard. Op deze bereidwilligheid moet helaas nog vaak een beroep worden gedaan. Dit is zorgelijk te noemen want uiteindelijk gaat de rek er uit. Door in de toekomst meer stabiliteit te creëren moet rust in de organisatie ontstaan.

In 2014 maakte SLAK gebruik van juridische bijstand in verband met:

- De nasleep van een wietplantage in een atelier
- verzet van huurders tegen opzeggingen
- betalingsachterstanden van huurders en / of gefailleerde culturele organisaties.

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht controleert de planning van het beleid, de begroting, de jaarcijfers en beoordeelt de uitvoering en realisatie daarvan. Op strategisch niveau is de raad sparringpartner van de directeur.

De Raad van Toezicht kwam in 2014 vier keer bijeen: twee maal had de vergadering een overwegend financieel inhoudelijke agenda en twee maal lag het accent op beleid.

De Raad van Toezicht bestond ultimo 2014 uit:

- voorzitter: Gerard Velthuisen
- juridisch deskundige, regio Arnhem: Claudia Lap
- vormgever, hoofddocent ArtEZ, regio Arnhem: Sander Luske
- beeldend kunstenaar, regio Apeldoorn: Marije Vermeulen
- financieel deskundige, regio Apeldoorn: Ben Mouw
- vormgever, beeldend kunstenaar regio Nijmegen: Marco Overkamp
- bestuurskundige: Han Rottink
- muzikant, regio Nijmegen: Jop van Summeren.

Joke van Doorne nam in 2014 afscheid als voorzitter.

Keurmerk Leegstandsbeheer

Sinds 2011 voert SLAK dit keurmerk en neemt regelmatig objecten in gebruik die onder dit regime vallen in beheer. Deze vorm van dienstverlening bleek een belangrijke inkomstenbron en een welkome aanvulling voor de teruglopende subsidies.

Leegstandsbeheerders mogen het keurmerk voeren als ze aan bepaalde criteria voldoen met betrekking tot contracten, systemen en privacy. Hiervoor wordt jaarlijks een audit gedaan door een onafhankelijke toetsingsorganisatie. In 2014 werd wederom een audit gedaan en behaalde SLAK zonder enige aanpassing of opmerking het certificaat.

Eigenaren kunnen snel een pand bij SLAK onder brengen en het laten beschermen tegen onder andere krakers en koperdieven. Tevens zorgen tijdelijke gebruikers er voor dat het pand in goede conditie blijft en dus niet verslechtert ten gevolge van leegstand. Voor eigenaren en SLAK bestaat juridische zekerheid dat spoedige opzeggingen gerealiseerd kunnen worden. Voor de tijdelijke gebruikers bestaat de mogelijkheid goedkoop op bijzondere locaties te kunnen verblijven. Deze dienst is inmiddels uitgebreid met een zogenaamde bewakingsfunctie: bij zeer kortdurende leegstand (minder dan een maand) kan SLAK kandidaten vragen een pand te gebruiken tegen betaling. Een meerwaarde voor eigenaren kan zijn dat SLAK telkens onderzoekt of bruikleen omgezet kan worden in huur. Tevens worden bij grotere panden evenementen georganiseerd om zo het publiek te betrekken bij het pand, de doelgroep en de eigenaar.

In 2014 werd wel al duidelijk dat het verloop van de panden groot is en het aantal panden in Nijmegen in vlot tempo afneemt. In andere gemeentes kon het bestand juist weer worden uitgebreid. Toch betreft het uiterst onvoorspelbare materie en kan SLAK daar niet haar bedrijfsvoering te veel op laten leunen.

Atelierbestand

Het totaal aantal ateliers nam in 2014 met 11% af.

Per gemeente was de verdeling als volgt:

	2013	2014	Resultaat
Apeldoorn	30	30	100,0%
Arnhem	459	407	88,7%
Ede	38	20	52,6%
Nijmegen	206	175	85,0%
Overige	12	30	250,0%
Totaal	745	662	88,9%

Bij Nijmegen moet worden aangetekend worden dat de panden, op verzoek, via het Leegstandsbeheer uit het overzicht zijn gehaald omdat in deze stad relatief veel mutaties plaatsvonden en het beeld kunnen vertroebelen.

Veel kandidaten van SLAK vonden een tijdelijk onderkomen in locaties die vallen onder het leegstandsbeheer. Vastgoedeigenaren bleven onverminderd veel en zo snel mogelijk panden verkopen. Een aantal van deze panden is door SLAK in gebruik en staat op de nominatie verkocht te worden. De voorspelling van het vorige jaarverslag bleek juist: het aanbod van tijdelijke panden werd op termijn kleiner.

Huurders

Het aantal belangstellenden op de kandidatenlijst bleef groot (965). We zagen de verjonging in het bestand van onze kandidaat huurders doorzetten. Oorzaak: het veranderde toewijzingsbeleid waarin ook studenten de mogelijkheid kregen zich bij SLAK in te schrijven. Het aantal klachten nam af ten aanzien van de algehele dienstverlening en het onderhoud. Wel bestond forse ontevredenheid over de achterstand met betrekking tot het verzorgen van de serviceafrekeningen. Hoewel de systemen beter functioneren ontstond toch een nieuwe kink in de kabel door het vertrek van een personeelslid dat een eigen bedrijf had opgezet. In juli 2015 moeten alle serviceafrekeningen tot en met 2014 zijn verwerkt. Een zware doelstelling maar haalbaar. Hiertegenover staat wel de inspanning van SLAK om de servicekosten te reduceren door voordelige energie, afvalverwijdering- en schoonmaakcontracten af te sluiten en een kritische houding aan te nemen ten opzichte van de ozaanslagen. Tevens is als blijkt van coulance besloten over de serviceafrekeningen tot en met 2013 geen administratiekosten te berekenen. Nieuwe wetgeving leidde tot een forse reservering ten aanzien van derving ten gevolge van leegstand op de jaarrekening.

Het aantal huurcontracten stabiliseerde. Deels doordat gebruikers in het leegstandsbeheer toch weer kozen voor meer permanentie, deels door het feit dat huurders niet langer aan de verplichtingen konden voldoen. De belangstelling voor permanente, kleinere ateliers waar ook iets meer voor betaald kon worden bleef constant.

Naast de reguliere communicatiemiddelen bereikten wij onze doelgroep via de digitale nieuwsbrief (1500 abonnees), Facebook SLAK (2407 vrienden) Facebook Tussentijds (2770 likes) en de website (1,4 miljoen hits waarvan 22564 unieke bezoekers).

Ede

De gemeente Ede kreeg in 2010 een enorm kazernecomplex in beheer. SLAK had hier één kazernegebouw met inmiddels negen ateliers in gebruik. De uitbreiding tot een aantal van twaalf in 2015 kan niet meer worden gerealiseerd, de huurtermijn wordt te kort. Het pand wordt in 2016 herontwikkeld.

Het stallengebouw van de Mauritskazerne kan een goed alternatief vormen en hiervoor zijn nu besprekingen gaande om Edese kunstenaars te kunnen huisvesten.

Diverse woon / werkplekken in de gemeente Ede kregen bruikleenovereenkomsten in verband met de op handen zijnde verkoop. Een aantal huurders heeft zich hiertegen verzet hetgeen juridische problematiek opleverde. Begin 2015 moet hier een uitspraak over komen van de kantonrechter.

Apeldoorn

Zoals bekend besloot de gemeente Apeldoorn panden af te stoten. Alle SLAK panden zijn gemeentelijk en vormen op termijn een bedreiging voor het atelierbestand. Eerdere pogingen van SLAK in voorgaande jaren om met de afdeling vastgoed op deze ontwikkeling in te spelen komen niet van de grond. Ook heeft SLAK vergeefs getracht als leegstandsbeheerder op te kunnen treden voor de gemeentelijke panden in Apeldoorn.

SLAK onderzoekt nu met Pluryn de mogelijkheid een kantoorgebouw te transformeren naar ateliers, woningen en zorgruimte waarbij de mogelijkheden tot interactie tussen de doelgroepen als voornaamste doelstelling het uitgangspunt vormen.

Arnhem

De samenwerking met de gemeente verloopt zeer goed met de afdeling vastgoed. Het maandelijkse overleg met de beleidsmedewerker creatieve milieus werd in december beëindigd aangezien dit project door de gemeente als afgesloten werd beschouwd.

De eerste klap van de subsidiekorting heeft SLAK door het leegstandsbeheer kunnen opvangen. Het door SLAK aange tekende bezwaar tegen deze bezuiniging werd afgewezen.

Hieronder volgt een toelichting op een aantal projecten. In werkelijkheid was het werkgebied van SLAK veel groter.

Tussentijds Arnhem

Dit project is bedoeld om tijdelijk leegstaande winkelruimte in de steden in te zetten voor initiatieven vanuit onze doelgroep. Hierdoor wordt verloedering van de buurt tegen gegaan en kunnen onze kandidaten onder gunstige voorwaarden hun producten (maar ook hun productieprocessen) onder de aandacht brengen van het winkelende publiek.

- Het pand van Jansen Openhaarden werd omgetoverd tot een dynamische winkel waar woon- en mode accessoires worden gefabriceerd door twee verschillende initiatieven zonder een week leegstand.
- Rondom de Trans zijn diverse panden in gebruik genomen. Een leuk voorbeeld hiervan is het op ruilen van zaken en diensten gebaseerde Pakhuis.

Arnhem, vervolg

SKAR

Stichting Kinderopvang Arnhemse Regio moest door teruglopende belangstelling diverse panden sluiten. SLAK nam op de Graswinckelstraat en het Leeuwensteinplein twee schoolgebouwen in beheer die zowel voor bewoning als werkruimte te gebruiken zijn. De toekomst van beide panden is onzeker, de verkoop werd reeds gestart.

Rijnstad

Deze organisatie moet gebouwen afstoten. SLAK heeft op de Rappardstraat 30 een gebouw in beheer genomen waar onder andere “Luchtkasteel” is gevestigd dat zich specifiek richt op jongere kunstenaars.

St Janskerkstraat.

Het schoolgebouw is sinds medio 2013 eigendom van SLAK. In de zomer van 2014 ging SLAK in overleg met de gemeente om een deel van het schoolplein te gaan verkopen als bouwkavels zodat op de begane grond van de school twee permanente huurwoningen kunnen worden gebouwd en een deel van de hypotheek kan worden afgelost.

Renovatie binnenkant Spijkerstraat 49

Met het restant van het legaat van het Hekkelmanfonds heeft SLAK het binnen schilderwerk van dit eigendom gerealiseerd. De originele kleuren zijn in ere hersteld en de erfgenamen hebben, als afsluiting van de besteding van deze gift, een plaquette onthuld bij de heropening van dit gebouw.

Kamp Koningsweg Noord

Nadat Portaal besloot zich terug te trekken uit het plan 36 atelierwoningen te realiseren heeft SLAK van KWP de opdracht voortgezet het terrein nog voor een groot deel te beheren. De overeenkomst loopt in ieder geval tot juli 2015. Op het terrein heeft een tweetal initiatieven toekomstplannen gemaakt, een museum voor een unieke kunstcollectie en een verbouwing van de Radartoren die expositieruimte, artist in residence, en projectruimte op het dak moet gaan huisvesten. De plannen zijn ingediend, het wachten is op vergunningen en financiering. Het museum is inmiddels geannuleerd.

Trans 6

SLAK ontving voor de tegemoetkoming in de exploitatiekosten (voornamelijk servicekosten, bhv, omgevingsvergunningen en dergelijke) €15.000,- op jaarbasis. Helaas is deze subsidie per 1-10-2014 stopgezet omdat de gebiedsontwikkeling hier niet langer baat bij lijkt te hebben. Als extra aandachtspunt werden hier bijeenkomsten onder de noemer “Dit is kunst” georganiseerd om jongeren (meer) met kunst- en cultuur in aanraking te laten komen. Mede door de goede keuze van gasten groeide het tot een druk bezocht evenement uit dat ieder kwartaal georganiseerd werd. Het accent is nu verschoven van expositie- en projectruimte naar werkplekken voor ArtEz en uitbreiding van Sequence Zero (flexplekken).

Rondom de Trans ontstond het “SLAKplein” nadat de gemeente diverse panden in dit gebied aanbood. Hieronder vielen ruimtes voor Tussentijds (winkelruimte), studentenhuisvesting en ateliers.

Arnhem, vervolg

Vrijland

Dit gebouw is in bezit van Defensie maar in zeer slechte uitwendige staat. SLAK kreeg de mogelijkheid het pand voor vijf, mogelijk tien jaar te gaan gebruiken. Als tegenprestatie werd het opknappen van het pand gevraagd. SLAK besloot in 2014 dit project door te zetten en kan circa 30 ateliers opleveren. De onderhandelingen met Defensie gingen een laatste fase in. De financiering voor de renovatie moet worden bekostigd uit het Vastgoedfonds.

Spijkerlaan 37

SLAK kreeg het aanbod in een voormalige supermarkt op de begane grond twaalf nog te realiseren ateliers te huren in een permanente huursituatie. Twee ruimtes zijn aan de winkelstraat gelegen en krijgen dan ook een detailhandel functie. In december werd de eerste aanzet gedaan voor een exploitatieonderbouwning.

De Koepel

Het gevangeniscomplex moet eind 2015 worden afgestoten. Begin 2014 begon SLAK met de voorverkenning van dit project. SLAK wil hier een prominente rol gaan spelen door permanente woon / werkruimtes te realiseren op deze prachtige plek. Naar verwachting in de toekomst wil iedereen binnen de doelgroep zitten.

De Koepel zal een sterke positieve impuls aan het culturele klimaat van Arnhem geven een substantieel aandeel vormen van de creatieve industrie. Als voorbeeld : de Westergasfabriek in Amsterdam. Naast het afnemen van ruimte wil SLAK ook het beheer van het complex gaan doen. SLAK heeft inmiddels met een aantal partijen gesproken die graag mee willen in het project maar voorziet ook kansen om nog niet eerder gerealiseerde plannen door te voeren. Veel lichten staan al op groen maar gezien de omvang van het project is hier nog een lange weg te gaan.

't Duifje

In Arnhem Zuid werd in 2013 het initiatief genomen samen met de huidige huurder van dit gemeentelijke pand een nieuw ateliergebouw te vestigen. Het betreft een boerderij met grote kap- en tussenschuur. De kapschuur zal worden verbouwd tot circa 14 ateliers, waarbij waarschijnlijk drie ruimtes geschikt zijn voor versterkte muziek, zes à zeven beeldhouwateliers en nog een aantal ateliers zonder specifieke doelgroep. De tussenschuur zal door een wijkcentrum worden gebruikt en tevens wordt ruimte geboden aan een gezondheidszorgfunctie. Hiermee is weer een mooie transformatie van een oude boerderij gerealiseerd naar multifunctioneel gebruik: wonen, werken, sociaalmaatschappelijke dienstverlening en gezondheidszorg onder één dak op een plek in de stad waar tot voor kort geen enkele kunstenaar zich wilde vestigen. Het plan viel zeer goed in de wijk. Inmiddels zijn de aanbestedingen gedaan.

Vastgoedfonds

SLAK heeft in samenwerking met de Gemeente Arnhem en de Triodosbank de eerste aanzet gedaan voor de vorming van een vastgoedfonds. Hierbij staat de Gemeente voor een som garant dat door de Triodosbank wordt verdrievoudigd als lening. De besteding is juist voor die gebouwen waar anders geen krediet voor zou kunnen worden afgegeven, zoals het project Vrijland. Ook andere Arnhemse initiatieven kunnen een aanspraak doen op dit fonds.

Arnhem, vervolg

Niet gerealiseerde of beëindigde projecten

Helaas ging een aantal projecten niet door waar SLAK wel grote belangstelling voor had:

- *Vogelkersweg*: een locatie waar in samenwerking met de WBVG zes tot acht atelierwoningen zouden worden gerealiseerd. Uiteindelijk bleef de vraagprijs te hoog om verder te ontwikkelen.
- *Museum / expositieruimte KKN*: samen met SLAK wilde een particuliere investeerder van een kunstcollectie een gebouw herontwikkelen. De investeerder trok zich terug toen de verkopende partij nog niet concreet genoeg een bod kon overwegen.
- *Weverstraat 41a*: dit pand heeft SLAK teruggegeven aan de eigenaar omdat de huur te hoog werd. De eigenaar heeft ons wel gevraagd het beheer te blijven doen.
- *Arien Verhoeffstraat*: een aantal gemeentelijke panden waar een workshopatelier en diverse woningen in waren gevestigd werden eind 2014 gesloopt.

Nijmegen

In Nijmegen werd duidelijk dat het gemeentelijke beleid zich meer zou gaan richten op doorstroming en faciliteren voor aankomend talent. In permanente gebouwen zou structureel ruimte beschikbaar gesteld moeten worden. Gezien het verloop van mutaties bleek het nog niet mogelijk dergelijke plaatsen aan te wijzen.

De kunstenaars van de Pijkestraat 27 bleven zich verzetten tegen de opzegging van de gemeente die het gebouw gaat herontwikkelen. Een langdurig juridisch traject was en bleef het gevolg. De onrust sloeg gedeeltelijk over op diverse andere panden in Nijmegen maar deze verdween na diverse gesprekken tussen de huurders en SLAK.

Tussentijds Nijmegen

Tussentijds floreerde in Nijmegen. Dankzij de goede ervaringen en de leegstand lukte het om in 2013 uit te groeien tot de grootse winkelketen van Nijmegen en wist deze positie met diverse initiatieven in 2014 vast te houden.

Doornroosje.

Een van de bekendste popgebouwen van Nederland kreeg nieuwe huisvesting. SLAK nam in het najaar het gebouw in tijdelijk beheer om aankoop en herontwikkeling te kunnen onderzoeken met als doel het gebouw voor muziek te behouden en zowel praktiserende muzikanten als de bijbehorende dienstverlening een plek te geven. SLAK ging een samenwerkingsverband met Doornroosje aan om een onderdeel van deze culturele keten te vormen.

Wezenlaan / Kantoor Talis

De woningcorporatie stelde haar oude kantoorgebouw ter beschikking aan SLAK. Een welkom alternatief voor onder andere de huurders van de van Beethovenstraat 4. In het gebouw zijn ateliers en twee expositieruimtes gevestigd, voorlopig voor een jaar met een vooruitzicht op vier jaar.

Nijmegen, vervolg

De Kas

In 2013 werd een begin gemaakt met de ontwikkeling van nieuwe projecten die vallen onder het regime van Tijdelijk Anders Bestemmen. Hierbij gaat het om de ontwikkeling van andere, nieuwe bestemmingen van een pand of gebied voor een periode van 5 of 10 jaar. Met dit nieuwe planologische instrument kunnen creatieve hotspots, ateliers en dergelijke worden ontwikkeld. De Kas in Lent werd samen met een uitgefaseerd pompstation in gebruik genomen. In de Kas kregen huurders de mogelijkheid zelf ateliers te bouwen maar vonden ook buurtinitiatieven zoals volkstuinen een plek.

PH7

Een aantal grote partijen vertrok uit dit gebouw, voornamelijk door de hoge huurprijzen. Inmiddels heeft het Karel de Grote college zijn intrek genomen in dit pand. SLAK heeft te kennen gegeven niet meer voor een langdurige overeenkomst te willen kiezen en eind 2015 loopt het contract definitief af. De huurdering wordt opgevangen door de gemeente Nijmegen als eigenaar.

Beëindigde of niet gerealiseerde projecten Nijmegen

Van Beethovenstraat 4

Dit pand is door SLAK terug geven aan de eigenaar aangezien de onderhoudskosten te hoog opliepen. Het pand is tien jaar in gebruik geweest bij SLAK.

De Keetjes

Bij dit project werd onderzocht hoe alternatieve locaties konden worden gecreëerd voor bands met versterkte muziek. Nadat bekend werd dat SLAK Doornroosje kon gaan beheren is dit initiatief daar naar overgestapt.

Atelierwoningen Lent

Hoewel SLAK in een vergevorderd stadium met subsidienten en gemeente verkeerde om veertien woningen in het Lentse Veld te bouwen en exploiteren, koos de subsidient uiteindelijk voor een andere doelgroep (minima).

Honigterrein

Op dit immense leegstaande fabriekscomplex zijn diverse initiatieven neergestreken. Het huurniveau bleek te hoog voor onze doelgroep.

Doorwerth

Middenlaan

Bij de renovatie van de binnenkant van dit eigendom bleek helaas een vaste vorm van asbest aanwezig te zijn in delen van de vloerbedekking. De sanering en opknapbeurt van het binnenschilderwerk werden in december gestart.

Subsidiënten en relaties

Onze vier subsidiënten waren de gemeenten Ede , Apeldoorn , Arnhem en Nijmegen.

SKAR, Rijnstad, Pluryn, Rijksgebouwendienst, Defensie, Gemeente Driebergen / Zeist en Bredevoort dienden zich aan als nieuwe relaties.

Bredevoort

Deze gemeente in de Achterhoek heeft SLAK gevraagd te onderzoeken of het imago van deze stad kan worden omgezet van Boekenstad naar Kunst- en Cultuurstad. Naast permanente woningen en ateliers worden nog andere initiatieven onderzocht. De respons op een begeleidende enquête leverde voldoende animo op om daadwerkelijk verdere plannen te gaan maken.

Driebergen – Zeist

Deze gemeente heeft de hulp van SLAK ingeroepen een vijftal gebouwen te gaan beheren onder het leegstandsbeheer regime.

LOA

SLAK voerde wederom het secretariaat voor het Landen Overleg Ateliers. In dit platform kwamen twintig atelierorganisaties uit Nederland en België twee keer dit jaar samen voor overleg. De samenwerking met Stichting Ateliers Maastricht op het gebied van de automatisering is in 2011 geïnitieerd en verliep vlekkeloos.

Andere activiteiten

Minder direct zichtbaar waren de interne activiteiten die de organisatie heeft ontplooid teneinde de serviceverlening te verbeteren. Er werd nog steeds veel tijd besteed aan het zogenaamde matches, zorgen dat bepaalde groepen bij elkaar gebracht worden om samenwerking mogelijk te maken.

Begin 2014 liet SLAK een fiscalist het huidige btw-regime onderzoeken. De doelstelling werd behaald: het verruimen van de mogelijkheden voor de huurders om met btw te huren. Voorheen gebeurde dit alleen in vooraf aangemerkte panden, maar vanaf 2015 kan elke huurder individueel om een btw-contract vragen, hetgeen voor beide partijen gunstigere voorwaarden oplevert.

Tevens liepen een aantal projecten om nieuwe woon- en werkplekken te realiseren voor delen van de doelgroep die nu nog onderbelicht zijn gebleven. Te denken valt aan studentenhuisvesting, een verzorgingstehuis voor oudere kunstenaars en tijdelijk te gebruiken appartementen voor acteurs, musici en dansers van de grotere culturele organisaties in Gelderland.

SLAK verzorgde adviezen voor Collectief Particulier Opdrachtgever schap. Hierbij valt te denken aan het kopen van gebouwen door een groep kunstenaars die daar begeleiding bij nodig hebben.

In samenwerking met assuradeur Meijers is een Kunstenaarsverzekering tot stand gekomen. Kunstenaars kunnen vaak moeilijk verzekeringen afsluiten. SLAK verwijst alleen door en heeft derhalve ook geen inzicht in het aantal afgesloten polissen.

Andere activiteiten, vervolg

Diverse initiatieven vroegen SLAK samen te werken om panden te verwerven waar SLAK (gedeeltelijk) (hoofd) huurder van kan worden. Voorbeelden zijn de Statenlaan en 't Duifje in Arnhem.

Regelmatig werden vragen behandeld van beleidsambtenaren uit andere steden buiten Gelderland aangaande onze aanpak ten aanzien van het atelierbeleid en transformaties. Via het Keurmerk Leegstandsbeheer werd ook onze expertise ingezet om Kamervragen en een daaropvolgende brief van minister Blok te beantwoorden.

Toekomst

In de hierna volgende beleidsrichting wordt kort uiteengezet hoe SLAK in de toekomst de doelgroep blijft bedienen.

Inzet op korte termijn zal zich in Arnhem richten op de Koepel , Vrijland, 't Duifje en Radartoren KKN.

In Apeldoorn is de verwachting dat gemeentelijk onroerend goed verkocht gaat worden, dit is voor SLAK in deze gemeente het complete atelierbestand. SLAK wil bij voorkeur vervanging realiseren in een enkel atelierpand.

In Ede wordt gezocht naar mogelijkheden atelierwoningen te realiseren. Ook hier gaat SLAK zich richten op het betrekken van een permanent ateliergebouw.

In Nijmegen zijn Doornroosje en de Kas de projecten die op korte termijn op de rol staan. Ook hier gaat SLAK op zoek naar gecentraliseerde alternatieven voor gemeentelijk vastgoed.

Samenvattend: door de financiering en de organisatie meer te richten op permanente locaties zullen de doelgroep en SLAK verzekerd zijn van een vast bestand.

Ruimte voor tijdelijke initiatieven blijft bestaan maar wordt verminderd.

De gebruiker die nu woont en werkt in panden onder leegstandsbeheer moet verzekerd worden van een permanente en betaalbaar alternatief.

Financieel verslag verzorgd door DVE accountants.

Beleidsrichting SLAK 2015 – 2020: van reactief naar actief.

Historisch gezien is SLAK veel (aan) gestuurd door externe factoren. SLAK bepaalt vanaf nu meer haar eigen koers en zal selectiever omgaan met nieuwe projecten.

SLAK dient zich de komende jaren te richten op blijvende stabiliteit, zowel in aanbod van verhuurbare ruimte als organisatorisch en financieel.

Door het leegstandbeheer (gedeeltelijk) in te ruilen voor goedkope permanente plekken is ook de doelgroep die het minst kan betalen verzekerd van een permanente locatie.

Het leegstandsbeheer vormt nu nog een belangrijke vorm van inkomsten maar is onzeker en arbeidsintensief. Permanente locaties brengen rust in de doelgroep maar ook binnen de organisatie zelf.

Richten op permanente locaties

- Inspirerende gebouwen als belegging en voor het hogere segment binnen de doelgroep
- Gebouwen met een minder mooie uitstraling als permanente plek voor de onderkant van het segment

KLB blijft nodig voor goedkope tijdelijk locaties maar volume wel afbouwen (deels organisatorisch, deels verwachting afname tijdelijke panden)

- Selectief mee omgaan: KLB kan financieel interessant zijn maar is bewerkelijk en bevat risico's
- Doelgroep blijven binden ten opzichte van de concurrentie

Organisatie kan in de loop der jaren nog iets compacter, minder kortlopende projecten.

- Minder onderhoud
- Minder mutaties
- Semipermanente, relatief dure locaties afstoten en samenvoegen.

Binnen projecten een meer conceptuele benadering kiezen: de mix van verschillende (externe) disciplines.

- Samenwerking met maatschappelijke partijen
- Matchen van partijen
- SLAK is geen inhoudelijk sturende kracht maar zorgt wel voor een stempel / richting van invulling
- Mogelijkheden scheppen om kleinschalige initiatieven te bundelen en hierdoor deze initiatieven levensvatbaar maken (bijvoorbeeld deelmusea, verschillende groepen die binnen het zelfde concept vallen die het alleen niet zouden redden maar samen juist wel)

PR uitbreiden

Bij de PR richt SLAK zich op:

- De doelgroep
- Subsidiënten
- Eigenaren van onroerend goed
- Studenten van opleidingen in de creatieve industrie
- Docenten uit de zelfde doelgroep
- Uitbreiding van het relatiebeheer

Deze uitbreiding van PR wordt bereikt door:

- Via website inzichtelijk te maken welke activiteiten in SLAK panden plaatsvinden
- Huurders en gebruikers verantwoordelijk te maken voor agenda / actualiteiten / representatie
- Het project Tussentijds SLAK Tussentijds te noemen (samenvoegen websites versterkt het algehele beeld en verduidelijkt)
- Maandelijkse nieuwsbrief met actualiteiten aangevuld met aanbiedingen
- Deelname aan de introdagen van ArtEZ
- Follow-up structureren
- PR wordt een vast onderdeel van elk project

Financieringsmogelijkheden voor projecten aanpassen

- Vastgoedfondsen om verbouwingen te realiseren, ook voor projecten met looptijd 5 – 10 jaar
- Externe bronnen aanboren zoals participaties donaties / fondsen
- Samenwerken met commerciële partijen (beheer gebouwen) om SLAK projecten mee te financieren
- Hogere beheer inkomsten zorgen voor stabiliteit, opvang teruglopende subsidies en mindere KLB-inkomsten

Advisering / dienstverlening landelijk uitbreiden

- Kleinere vergelijkbare stichtingen krijgen het steeds moeilijker, SLAK kan administraties overnemen
- SLAK gaat de grenzen van Gelderland opzoeken en stapt er zo nodig overheen (indien op afstand goed beheerd kan worden, niet schuwen projecten buiten de provincie aan te nemen)

Aandacht voor “ondergeschoven” disciplines

- Muziek oefenruimtes permanent aanbieden
- Samenwerken met partijen die ook dagdelen verhuren
- Game industrie is inmiddels groter dan film en muziek en is slecht vertegenwoordigd in Gelderland
- Faciliteren flexibele werkplekken

De inhoud van dit jaarverslag is goedgekeurd en vastgesteld door de Raad van Toezicht van SLAK d.d. 24-03-2015.