



Werkplan 2019

September 2018

Stichting Atelierbeheer SLAK

Utrechtsestraat 51
6811 LT Arnhem
026-3515438
algemeen@slak.nl
www.slak.nl

Teksten

Arno de Blank, Pim Coenen

Eindredactie

Yvonne Schopenhouwer

Foto's

Ivonne Zijp

Inhoudsopgave

Organisatie	3
Personeel en organisatie	4
Raad van Toezicht	5
Ambities voor 2019	7
Aanscherping beleid	7
Samenwerking	9
Communicatie	11
Verduurzaming	12
Realisatie ambities	13
Pandsoorten	13
Acties	14
Projecten	17
Gemeente Arnhem	17
Gemeente Nijmegen	22
Gemeente Renkum	26
Overige gemeenten	27
Toelichting begroting 2019	29
Baten	29
Lasten	31
Begroting 2019	bijlage

Organisatie



Atelier in permanent atelierpand aan de Dobbelsmannweg 5 in Nijmegen

Het doel van SLAK is de creatieve economie (de creatieve makers, initiatieven en organisaties) in Gelderland te faciliteren op het gebied van (woon-)werkruimten, ruimten voor experimenten, presentatieruimten en ontmoetingsruimten. Daarmee is SLAK in 2019 een basaal en integraal onderdeel van de creatieve keten op het gebied van kennis (opleiding, ontwikkeling, uitwisseling), productie (kunstenaars, vormgevers, werkplaatsen, werkruimten) en presentatie (musea, galleries, podia). Voor dit doel ontvangt SLAK structurele subsidies van gemeente Arnhem, Nijmegen en Apeldoorn.

Personeel en organisatie

De organisatie van SLAK kenmerkt zich door twee hoofdtaken: beheer en ontwikkeling. Onder beheer vallen alle primaire processen: (reguliere) verhuur, onderhoud, administratie, financiële processen, automatisering en personeel. Onder ontwikkeling vallen: verwerven tijdelijk en permanent vastgoed, projectontwikkeling en –begeleiding, verhuur, marketing en communicatie, samenwerking en fondsenwerving.

Met de voormalige directeur-bestuurder is overeengekomen om de arbeidsovereenkomst te beëindigen. In de loop van 2019 zal onderzocht worden op welke wijze deze functie ingevuld wordt. Dit zal in samenhang gebeuren met het P&O-traject dat in de loop van 2018 is ingezet (zie pagina 9). Uitgangspunt daarbij is continuïteit van het uitgezette beleid en ambities gecombineerd met nieuw elan. Op uitdrukkelijk verzoek van het personeel zullen zij betrokken worden bij dit proces.

De huidige samenstelling van het personeel is verdeeld over circa 7 fte:

- Waarnemend directeur-bestuurder & projectmanager
- Medewerker servicekosten
- Medewerker onderhoud en opzichter & ICT
- Projectmanager
- Coördinator onderhoud
- Financieel ondersteunend medewerker

- Ondersteunend medewerker servicekosten & directie
- Medewerker projecten en beleid
- Financieel medewerker
- Consulent verhuur



Atelierpand in het Verzetsstrijderspark in Apeldoorn

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht van SLAK is onbezoldigd. Zij acht zich verantwoordelijk voor het integraal toezicht houden op (het beleid van het) bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting, maar ook voor het toezien op de interne besturing en de kwaliteit van de dienstverlening. De RvT richt zich op het belang en de continuïteit van de organisatie, maar betreft daarbij ook het bredere publieke belang. De RvT vormt een verbinding tussen samenleving en interne organisatie. De samenstelling en taakverdeling binnen de Raad van Toezicht is in 2019 als volgt:

- Claudia Lap, secretaris & vicevoorzitter (juridisch deskundige)
- Gerard Velthuizen, voorzitter
- Gerrit Hendriks, algemeen lid (deskundigheid P&O en financiën)
- Han Rottink, algemeen lid (bestuurskundige)
- Harmen Liemburg, algemeen lid (grafisch vormgever, huurder regio Arnhem)
- Marije Vermeulen, algemeen lid (beeldend kunstenaar, huurder regio Apeldoorn)
- Rik Luijmes, algemeen lid (theatermaker, huurder regio Nijmegen)
- Roel Haverland, algemeen lid (deskundigheid ICT en financiën)

In samenwerking met de Raad van Toezicht heeft de directeur-bestuurder van SLAK eind 2017 een traject rondom de Good Governance Code Cultuur opgestart. In dit traject werd SLAK ondersteund door deskundigen van Cultuur+Ondernemen. In 2018 zijn verschillende onderwerpen binnen dit traject opnieuw kritisch beoordeeld: kwesties zoals het in kaart brengen van de financiële risico's, verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht, het besturingsmodel van SLAK en de taakverdeling onder de leden van de Raad van Toezicht werden onderzocht.

In 2018 is er onder andere een toezichtkader opgesteld waarin is vastgelegd wat de taken van de Raad van Toezicht zijn en wat de directeur-bestuurder dient terug te koppelen naar de toezichthouders. In het toezichtskader is tevens een jaaragenda voor de Raad van Toezicht-vergaderingen opgenomen. Hieraan gekoppeld komt een reglement voor de Raad van Toezicht: dit reglement heeft als doel om op een aantal punten in te gaan op de afstemming zoals die tussen de Raad van Toezicht en de directeur-bestuurder gestalte dient te krijgen.

In 2018 wordt dit traject verder afgerond. De aangescherpte Good Governance Code Cultuur zal ingaan per 2019. De governance-documenten, zoals het toezichtskader, het Raad van Toezicht-reglement en de jaaragenda, zullen vanaf die tijd ook te raadplegen zijn op de website van SLAK.

Ambities voor 2019

In de zomer van 2018 hebben er tussen het projectteam en enkele leden van de Raad van Toezicht eerste gesprekken plaatsgevonden over de toekomst van het werk van SLAK. Voortbordurend op de strategische beleidsvisie 2017-2020 ziet SLAK in groeiende mate een meer inhoudelijke rol voor zichzelf weggelegd in het culturele veld. SLAK is van oudsher een belangrijke culturele voorziening in Gelderland, maar wil zich meer gaan bewegen richting faciliterende partij bij alle culturele en creatieve behoeften rondom ruimten. Tegelijkertijd kwam in de gesprekken naar voren dat deze beleidsverschuiving samengaat met een professionaliseringsslag binnen de kernactiviteiten van SLAK.

Aanscherping beleid

De kernactiviteit van SLAK is en blijft het aanbieden en verhuren van betaalbare (woon-)werkruimten voor kunstenaars, creatief ondernemers en culturele organisaties en initiatieven. Werkplaatsen en ateliers zijn noodzaak voor creatieve makers. Het is merkbaar dat het culturele veld niet zonder SLAK kan; steeds vaker wordt er bij SLAK aangeklopt voor een vraag om ruimte. Ook grotere instellingen komen bij SLAK voor kennis en expertise. SLAK kan dankzij haar jarenlange ervaring, kennis van zaken en interne organisatie grotendeels een antwoord geven op deze vragen.

Tegelijkertijd zal ook de krapte op de vastgoedmarkt in 2019 verder toenemen: panden die SLAK beheert worden steeds sneller ontwikkeld, gemeenten hebben nog nauwelijks vastgoed in eigendom en panden worden duurder. Dit vraagt van SLAK om een herbezinning op de ruimten die wél kunnen worden toegewezen aan kunstenaars, creatief ondernemers en culturele organisaties.

Zo zal er een steeds strengere toewijzing komen op pandniveau (welke creatieve maker wijzen we een ruimte toe in dit specifieke pand?) en er zal vaker sprake zijn van toetsing (voldoet de maker nog wel aan de voorwaarden?). Ook een kritischere selectie van pandbeheerders hoort hierbij: de pandbeheerder zal

meer moeten functioneren als inhoudelijke en praktische schakel tussen SLAK en de huurders en dus niet alleen meer als spreekbuis van SLAK.



Atelierpand aan de Sint Janskerkstraat 86A in Arnhem

De strengere toewijzingseisen zullen met name van toepassing zijn op de eigendommen van SLAK en de andere permanente panden die SLAK beheert. Enerzijds betekent dit dat SLAK haar kerntaak intensiveert (het huisvesten van

de professionele én actieve creatieve maker), anderzijds zorgt dit voor meer levendigheid en activiteiten in de panden.

De aanscherping op het beleid van SLAK heeft consequenties op de interne organisatie van SLAK. De taken van het personeel zullen verschuiven, omdat de werkzaamheden veranderen. SLAK huurt voor dit proces een P&O-adviseur in. De adviseur zal meedenken over de organisatorische veranderingen binnen SLAK en wat de gevolgen van deze veranderingen zijn voor de individuele werknemers. Er zal worden onderzocht welke kwaliteiten de huidige werknemers hebben, hoe de taakverdeling daarop kan worden aangepast en welke kwaliteiten we nog missen in de organisatie.



Permanente atelierwoning in de Sachsen Weimar Kaserne in Arnhem

Samenwerking

Ondanks de krapte liggen er in de samenwerking met sociale en maatschappelijke organisaties en wijkinitiatieven kansen voor SLAK. Door samenwerking aan te gaan buiten het culturele veld komen er wellicht meer

panden beschikbaar. Dit betekent dat SLAK steeds vaker panden zal delen met sociale initiatieven en zorg- en welzijnsinstellingen. Op dit moment is SLAK middels een pilotproject aan het uitvinden hoe groot haar rol bij dit soort maatschappelijke panden kan zijn.

Eenzijds moet het meer werkplekken voor creatief ondernemers opleveren. Anderzijds verwacht SLAK dat de samenwerking met niet-culturele instellingen zorgt voor meer kruisbestuiving en cross-overs tussen de culturele sector en daarbuiten. Iets wat ook het ondernemerschap van de huurders ten goede kan komen. Binnen dit soort maatschappelijke projecten zoekt SLAK expliciet samenwerking met organisaties die kennis en ervaring hebben op maatschappelijk gebied.

Ook wordt het van groter belang dat SLAK nog meer in gesprek gaat met haar huurders. Hun visie en mening op projecten en ontwikkelingen is van belang bij het slagen van dit soort relatief nieuwe projecten. SLAK dient grip te houden op de vraag en behoefte van haar doelgroep en haar projectontwikkeling hier op aan te passen. Inrichting van een huurderspanel met verschillende soorten huurders (inclusief de huurdersleden van de Raad van Toezicht) en meer overleg met de pandbeheerders zal hiervoor de oplossing kunnen zijn.

Hoewel het verwerven van zowel permanente als tijdelijke panden voor kunstenaars, creatief ondernemers en culturele organisaties in een situatie van aantrekkende economie moeizamer is, wordt de kennis, expertise en rol van SLAK steeds belangrijker. Aanvullende vragen van de doelgroep gaan daarmee gepaard. Steeds vaker gaat de vraag van een kunstenaar, creatief ondernemer of culturele organisatie niet alleen over fysieke ruimte maar ook over ondersteuning in ondernemerschap, professionalisering en samenwerking.

SLAK wil geen adviesbureau worden voor de beroepspraktijk van creatieve makers, maar in de toekomst meer partijen met elkaar verbinden en voor voorzieningen zorgen waar binnen een atelierpand behoefte aan is. Voor alle vragen in relatie tot ruimte (zoals vrije ruimte om te experimenteren, om samen te werken, om te presenteren en betekenis te geven aan de buitenruimte) ziet SLAK voor zichzelf een rol weggelegd.

Hiervoor heeft SLAK deels al de kennis in huis, deels zal SLAK deze rol verder moeten uitwerken. Daar waar inhoudelijke kennis ontbreekt zal deze worden binnengehaald. Kennis en ondersteuning kan extern worden ingehuurd en een huurderspanel kan worden ingeschakeld. Daarnaast hoeft SLAK niet alles zelf te doen maar kan in bepaalde projecten ook juist samenwerking zoeken met culturele organisaties. Door verbinding te zoeken op basis van een gemene deler kan SLAK antwoord geven op de behoeften van haar doelgroep. De samenwerking met de Jacobiberg is hier een voorbeeld van: SLAK biedt samen met de Jacobiberg fysieke ruimten aan muzikanten. Zonder de Jacobiberg had SLAK dit niet op zo'n succesvolle manier kunnen doen en andersom is SLAK de onmisbare link tussen de muzikale activiteiten en de fysieke plek.

In 2018 zijn er verkennende gesprekken gevoerd tussen de directies van SLAK en de collega organisatie in Utrecht SWKo30. Geconstateerd is dat beide organisaties veel op elkaar lijken; ambities, werkwijze, programmatuur zijn vrijwel identiek. Verdergaande samenwerking zou zowel plaats kunnen vinden met betrekking tot het werkgebied (Utrechtse Heuvelrug/Amersfoort) als op het gebied van personeel/organisatie (uitwisseling deskundigheid, inzet van elkaars personeel, gezamenlijke backoffice). De verwachting is dat hiervoor in 2019 concrete voorstellen aan de RvT worden gedaan.

Communicatie

Op dit moment is communicatie binnen SLAK een ondergeschoven kindje, terwijl het tegelijkertijd van groeiend belang is om de activiteiten (en dus de waarde) van SLAK naar buiten uit te dragen. De externe communicatie van SLAK dient daarom aangescherpt en aangepast te worden. De communicatie met de doelgroep moet worden verbeterd, SLAK moet in de steden meer op de kaart komen door middel van communicatie over wat er allemaal in de SLAK-panden gebeurt en de communicatiekanalen (website, nieuwsbrief, sociale media etc.) dienen een update te krijgen.

Om aan al deze ambities te voldoen moet er in de loop van 2019 een strategie komen die voor de langere termijn de communicatie van SLAK op de rit zet. In de organisatie zullen hiervoor uren moeten worden ingeruimd.

Verduurzaming

Panden die SLAK in eigendom heeft wil SLAK in de toekomst verder gaan verduurzamen. Er moet dan in eerste instantie gedacht worden aan het plaatsen van dubbel glas, nieuwe ketels en isolatie. Daarnaast zal er gekeken worden naar de mogelijkheden van het plaatsen van zonnepanelen. De huurprijzen gaan hiervan niet zozeer naar beneden, maar de servicekosten kunnen worden gedrukt. In 2019 wil SLAK starten met het onderzoek naar de mogelijkheden en de kosten.

Realisatie ambities

Hoewel de beleidsvisie 2017-2020 hier al een voorzet toe gaf, is het momentum aangebroken dat SLAK zich nader gaat oriënteren op de mogelijkheden voor haar werk in Gelderland. Enerzijds is dit het gevolg van de veranderende vraag uit de omgeving, anderzijds is dit een logisch vervolg op de kennispositie die SLAK heeft gecreëerd en de professionaliseringsslag die SLAK de afgelopen jaren gemaakt heeft.

SLAK zal haar doelgroep verder willen ondersteunen in de ontwikkeling van de beroepspraktijk of onderneming in relatie tot het aanbieden van fysieke ruimten. SLAK kan daarmee uitgroeien tot dé organisatie die de creatieve sector in Gelderland de ruimte geeft die noodzakelijk en passend is om te beoefenen, te experimenteren, te produceren, kennis en kunde uit te wisselen en te ontsluiten.

Pandsoorten

Om invulling te geven aan de verschillende ambities van SLAK (professionalisering en ontwikkeling), kunnen er in dit stadium verschillende pandsoorten worden geformuleerd met eigen kleur en kenmerken. Hierbij wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen panden die plat gezegd "gevuld" worden op basis van de wachtlijst en panden die een meer inhoudelijke invulling behoeven. Uiteraard kunnen de verschillende invullingen bewust met elkaar worden gecombineerd.

1. Permanent werkpand voor **beeldend kunstenaars** met basisvoorzieningen.
2. **Werkplaats** met veel ruimte voor een lage prijs met alleen basale aansluitingen voor beeldhouwers of makers van groot werk.
3. Betaalbaar **woon-werkpand** voor oudere kunstenaars die nog actief zijn.
4. Pand dat geschikt is voor **opslag**.
5. Permanent werkpand voor **ontwerpers** met veel voorzieningen.

6. Culturele **broedplaats** voor ontmoeting, uitwisseling en experiment voor startende kunstenaars.
7. Publieke culturele panden in de binnenstad en de wijken met expliciete **(semi-)openbare** functies voor de omgeving.

Bovenstaande categorieën zijn gedestilleerd uit de behoeftevragen die SLAK herkent bij haar doelgroep. De categorieën dienen niet strikt gehanteerd te worden maar kunnen in veel gevallen worden gecombineerd. Het gaat erom dat SLAK panden gaat inrichten op basis van kleur en karakter, zowel fysiek als financieel. Verdere uitwerking van de categorieën zal plaatsvinden in 2019.



In 2018 opgeleverde atelierwoningen in het Arthur Koolkwartier in Ede (foto: Bonne Beukema)

Acties

De aanscherping van het beleid van SLAK heeft voor 2019 een aantal belangrijke acties tot gevolg:

1. Inrichting **huurderspanel** om behoeften van de doelgroep in kaart te brengen en beleidsvoornemens te toetsen.

2. Een herinrichting van de interne **organisatie**: zijn we voldoende toegerust om onze taken nu en in de toekomst te vervullen?
3. Aanscherping **toewijzingsbeleid**: toewijzen op basis van inhoudelijkheid i.p.v. inschrijfduur. Op basis van de structuur en kwaliteit van een pand toewijzen aan een specifieke doelgroep (bijvoorbeeld op basis van discipline of leeftijd).
4. Opzetten **strategische communicatie**: zowel qua PR (website, nieuwsbrief, logo, naamswijziging?) als qua activiteiten (zoals expertmeetings over ondernemerschap en beroepspraktijk).
5. Verbreding **samenwerking**: verbindingen maken met nieuwe stakeholders (zowel binnen de culturele sector als daarbuiten).

De ambities dienen daarnaast gerealiseerd te worden binnen de toekomstige projecten van SLAK. Er staat een aantal projecten op stapel die zich erg goed lenen voor het versterken van lokale samenwerkingsverbanden en de bredere regionale doelstellingen van SLAK. Deze projecten worden in het volgende hoofdstuk van dit werkplan beschreven.

Projecten

SLAK realiseert haar ambities veelal via de ontwikkeling rondom projecten en panden die SLAK (mogelijk) in beheer krijgt of al heeft. Sommige panden lenen zich goed voor een reguliere invulling met ateliers, andere projecten vragen nadrukkelijk om een inhoudelijk concept. Bij de huidige projecten waar SLAK mee bezig is wordt veelal de inhoudelijke variant gevraagd. Deze trend is zowel terug te zien in de projecten die SLAK in Arnhem doet, als in Nijmegen. Ook in de gemeente Renkum en Apeldoorn wordt gevraagd om meer inhoudelijke conceptontwikkeling van panden.

Gemeente Arnhem

Artist in Residence

Op dit moment is de Artist in Residence (AIR) een laagdrempelige woonwerkplek voor (inter)nationale kunstenaars die tijdelijk in Arnhem willen werken. Met het oog op een mogelijke verhuizing van de AIR naar de Koepelgevangenis wil SLAK het inhoudelijke programma rondom de Artist in Residence in Arnhem verder ontwikkelen in 2019. Hiervoor zal SLAK tijdelijk externe ondersteuning krijgen van programmamaker Sabine Winters (o.a. werkzaam voor Collectie de Groen). SLAK gaat met het Mondriaan Fonds in gesprek over de mogelijkheden voor extra ondersteuning.

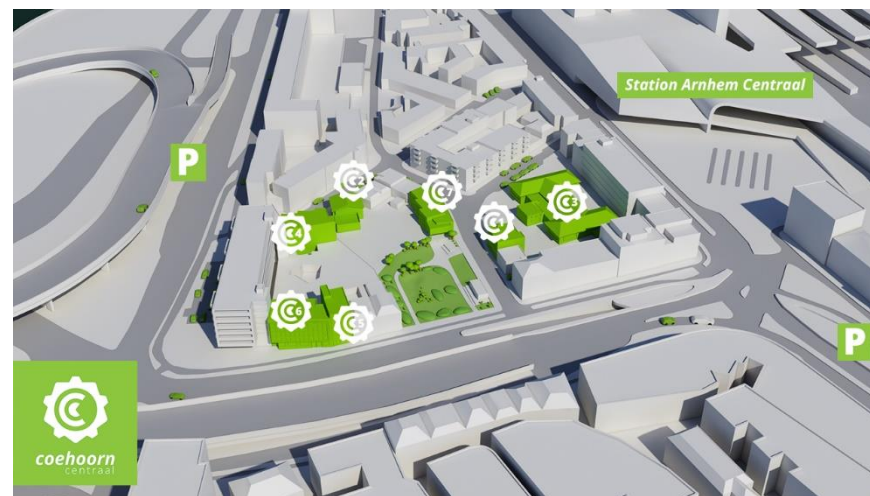
In de Koepelgevangenis ziet SLAK volop mogelijkheden voor het uitrollen van een inhoudelijk programma. De Koepelgevangenis kan een zeer inspirerende locatie voor buitenlandse kunstenaars zijn: concepten over kunst en filosofie kunnen een leidraad vormen voor werkperiodes van (inter)nationale kunstenaars die specifiek voor deze AIR geselecteerd zullen worden. De koepel zelf leent zich daarnaast voor een inhoudelijk programma (expo, lezingen), die als een afsluiting van een werkperiode kan gelden.

Als aanloop naar de verhuizing zal er op dit moment al gekeken worden of er binnen dat idee samenwerkingen aangegaan kunnen worden met organisaties

in de stad, zodat hierop verder gewerkt kan worden zodra het project de Koepelgevangenis daadwerkelijk van start gaat. Er dienen alvast mogelijkheden te worden uitgezet voor financiering vanuit fondsen

Coehoorn Centraal

SLAK en Coehoorn hebben toenadering tot elkaar gezocht omdat beide partijen een meerwaarde zagen in het samen optrekken in de nieuwe fase van het Coehoornproject. Het ziet er naar uit dat SLAK het beheer van een aantal gebouwen over zal nemen en wellicht over gaat tot aankoop van het belangrijkste creatieve pand: de Volksuniversiteit (C3 op onderstaande afbeelding). SLAK ziet haar eigen kantoor wellicht ook landen in Coehoorn Centraal. In 2019 zal SLAK verder in gesprek gaan met de initiatiefnemers, de huidige huurders, omringende ondernemers en de gemeente. SLAK en Coehoorn hebben beiden de intentie de samenwerking niet te beperken maar ook uit te breiden naar volgende projecten.



Plattegrond van de huidige indeling van Coehoorn (afbeelding: www.coehoorncentraal.nl)

KKN14

SLAK heeft van KondorWessels Projecten (KWP) het aanbod gekregen om één van de gebouwen op Buitenplaats Koningsweg (voormalig Kamp Koningsweg Noord) aan te kopen. Het gaat om gebouw KKN14, een voormalig

opleidingsgebouw van defensie. SLAK onderzoekt de mogelijkheden tot aankoop en neemt hier in 2019 een besluit over. Het is de vraag of het gebouw met de huidige vraagprijs van KWP betaalbaar te verhuren is aan de doelgroep. Cruciaal binnen dit project zal de samenwerking met Siza zijn. Siza wil hier mogelijk een keramiekwerkplaats voor haar cliënten realiseren.

Kleine Oord

Aan de Kleine Oord, te midden van de nieuwe ontwikkelingen van de zuidelijke binnenstad van Arnhem, gaat Portaal vijf atelierwoningen ontwikkelen op de begane grond. Een bestaand gebouw, naast de nieuwe Albert Heijn en schuin tegenover het Bartokpark, met in de nabijheid Rozet, het Aardvarken en Collectie de Groen, zal worden uitgebouwd naar de straat toe.



Conceptontwerp voor het blok met atelierwoningen aan Kleine Oord (afbeelding: opZoom)

De vijf atelierwoningen zullen geschikt zijn voor huishoudens van maximaal twee personen en dienen een aantrekkelijke en creatieve uitstraling te krijgen. Etalages aan de voorkant zouden een goede optie kunnen zijn. Samen met Ontwerp Platform Arnhem (OPA) gaat SLAK begin 2019 een prijsvraag uitschrijven waarop ontwerpers kunnen reageren met een geheel ontwerp voor de plint.

Koepelgevangen

In 2018 werd duidelijk dat SLAK in samenwerking met BOEi, SBH Architecten en Kuiper Bouw de biding op de Koepelgevangen niet gewonnen heeft. De Koepelgevangen zal verkocht worden aan projectontwikkelaar Ter Steege, de partij die een hoger bod heeft uitgebracht.

Ter Steege zal op het terrein van de Koepelgevangen woningbouw ontwikkelen maar staat ook welwillend tegenover een culturele invulling van de rijksgebouwen. Samen met BOEi is SLAK in gesprek met Ter Steege over de mogelijkheden van toekomstig beheer.

SLAK hoopt uiteindelijk alsnog een culturele broedplaats voor ontmoeting en kennisuitwisseling te realiseren in de Koepelgevangen en omringende gebouwen. Gesprekken met mogelijke initiatieven die hier gehuisvest kunnen worden houdt SLAK om die reden nog steeds warm. Naar verwachting zal SLAK in 2019 de Koepelgevangen in beheer nemen.

Korenkwartier

In samenwerking met STIPO heeft SLAK plannen voor (tijdelijke) culturele invulling van leegstaande panden in het Korenkwartier, het gebied op en rondom de Korenmarkt in Arnhem. Dit gebied heeft te maken met veel leegstand en eenzijdig gebruik.

De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om dit gebied een meer gemengde functie te geven. Dit wil zij bereiken door middel van het terugkopen van verschillende panden in het gebied. Er wordt gedacht aan het herbestemmen van panden tot winkeltjes, daghoreca en activiteiten voor bezoekers van de binnenstad. Enkele panden in het Korenkwartier zou SLAK kunnen verhuren als winkels (in combinatie met werken) en expositieplekken. Verwacht wordt dat er in 2019 enkele panden naar SLAK toekomen.

Rozet

SLAK is in gesprek met Rozet over de invulling van de bovenverdieping van het gebouw in de binnenstad. Op deze verdieping is sprake van leegstand, dit biedt voor SLAK en de doelgroep een kans. De verdieping dient een nieuwe invulling

te krijgen die van toegevoegde waarde is voor de sector van kunst, cultuurhistorie en letteren (passend binnen de identiteit van Rozet) en interessant kan zijn voor bezoekers én bewoners van Arnhem.

SLAK zal met Rozet meedenken over een vernieuwend plan om de bovenverdieping met uitzicht op de stad te programmeren. Er kunnen koppelingen gemaakt worden met initiatieven uit de stad, met het AIR-programma en kunstenaars en ondernemers.

Vlindertuin

In 2017 heeft SLAK de voormalige katholieke basisschool de Vlindertuin in de wijk de Geitenkamp in Arnhem voor twee jaar in beheer genomen. Samen met onder andere de gemeente, de provincie, het bewonersplatform Arnhem en de huidige huurders van de Vlindertuin werkt SLAK aan het maken van een businessplan om het gebouw te behouden voor de ondernemers in de wijk.



Sociaal moestuinproject op het schoolplein van atelierpand de Vlindertuin

Aankoop door SLAK behoort tot de opties. SLAK zal daarom een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren door BOEi, dit zal mogelijk gefinancierd worden door Provincie Gelderland. Op dit moment wordt onderzocht wat de meest haalbare toekomstige invulling van de Vlindertuin zal zijn. Dan wordt ook duidelijk of en zo ja hoe groot de rol van SLAK zal zijn.

Gemeente Nijmegen

Alfa Laval

Op het voormalige industriële terrein van Alfa Laval nabij het Goffertpark in Nijmegen neemt SLAK eind 2018 een kantoorpand en enkele grote hallen in beheer. Het kantoorpand leent zich goed voor de herhuisvesting van de kunstenaars en culturele organisaties die weg moeten uit de Wezenlaan. De hallen zijn goed bruikbaar voor kunstenaars die groot werk maken of als opslagruimten voor culturele (evenementen)organisaties.

SLAK krijgt de panden op het terrein van Alfa Laval voor minimaal 2 jaar in beheer. Per 2019 hoopt SLAK het kantoorgebouw en de hallen volledig verhuurd te hebben.

Belastingkantoor

SLAK is met gemeente Nijmegen in gesprek over een mogelijke rol in het voormalige Belastingkantoor nabij het station. Dit kantoorgebouw wordt deels ingevuld met een woonfunctie voor maatschappelijke doelgroepen. Het andere gedeelte van het gebouw (de laagbouw) zal ruimte geven aan sociaal ondernemers en een goede horecavoorziening als poort naar de binnenstad.

In dit stadium is de gemeente op zoek naar sociaal-commerciële ondernemers die activiteiten uitvoeren die een functie hebben voor de bewoners in de woontoren en de verdere omgeving. Inmiddels hebben zich bij de gemeente verschillende geïnteresseerden gemeld, veelal met een cultureel, creatief of kunstzinnig karakter.

Omdat de gemeente uiteindelijk zaken wil doen met één partij ziet SLAK voor zichzelf een rol weggelegd. SLAK zou de verschillende ondernemers kunnen verenigen in een stichting en de verantwoordelijkheid kunnen nemen voor het dagelijks beheer. Van belang is dan wel dat een groot deel van de huurders een focus heeft op kunst en/of cultuur (in de breedste zin van het woord).

NYMA

SLAK is met de gemeente Nijmegen in gesprek over de toekomstige invulling van het NYMA-terrein. De gemeente heeft als plan om hier een culturele hotspot te maken waar kunstenaars, ambachtslieden en cultureel ondernemers kunnen werken. Een voorwaarde hiervoor is dat de gebouwen op het terrein een publiek karakter krijgen. Gebruikers die in 2021 weg moeten uit de Honigfabriek krijgen voorrang op een werkplek op het NYMA-terrein. Deze ondernemers zijn verenigd in de Ondernemerscoöperatie NYMA waar SLAK graag mee samen zou werken.

SLAK heeft zowel ideeën voor de tijdelijkheid als voor de toekomst van het terrein. In de tijdelijke situatie (en de slechte staat waarin de verbouwen verkeren) zou SLAK een deel van het terrein willen inrichten met verplaatsbare modules waarin kunstenaars, creatieve initiatieven en andere culturele ondernemers kunnen werken, exposeren en organiseren. In 2019 hoopt SLAK hiermee te kunnen starten. Op de langere termijn zou SLAK willen optrekken met ontwikkelaar BOEi, die als koper en ontwikkelaar zou kunnen functioneren. SLAK zou samen met de Ondernemerscoöperatie NYMA de verantwoordelijkheid voor een culturele invulling op zich nemen.

Wat betreft culturele invulling denkt SLAK met name aan de ondernemende kunstenaars, ontwerpers en makers binnen haar doelgroep die ook naar buiten toe een functie hebben (bijvoorbeeld een winkel, een galerie of cursusruimte), zodat het NYMA terrein ook voor publiek (en niet alleen voor individuele kunstenaars) een aantrekkelijke plek wordt om naartoe te komen. De intentie tot samenwerking met BOEi is reeds uitgesproken en SLAK hoopt deze samenwerking in 2019 verder vorm te kunnen geven.

Seinhuis

SLAK is al enkele jaren bezig met de ontwikkeling van het Seinhuis. Hoewel het Seinhuis al begin 2016 (in ieder geval tijdelijk) naar SLAK zou toekomen, is het project stil komen te liggen vanwege een verkoopprocedure van de eigenaar (de Nederlandse Spoorwegen) naar de mogelijk nieuwe eigenaar (gemeente Nijmegen).

Inmiddels is het verkooptraject zover gevorderd dat de spoorkuil, het terrein waarop het Seinhuis staat, door de gemeente zal worden aangekocht. De intentie is uitgesproken om het gebied als geheel te ontwikkelen voor de wijk en stad. Ook het Seinhuis zou daar een belangrijk aandeel in krijgen. Het is echter onduidelijk of het Seinhuis daadwerkelijk naar SLAK toekomt zodra het gebied eigendom is geworden van de gemeente. Via de Werkgroep Spoorkuil Bottendaal, onderdeel van Bewonersorganisatie Bottendaal, probeert SLAK in ieder geval in beeld te blijven.

SLAK hoopt uiteindelijk in samenwerking met de werkgroep en een cultureel initiatief een bruisende creatieve én sociale plek te maken met betekenis voor de wijk en stad.

Talis-panden

SLAK gaat in 2019 verder in gesprek met de Nijmeegse woningbouwcoöperatie Talis over het tijdelijk beheer van kleinere leegstaande panden verspreid over de stad. Er is een ruimte van een voormalige fietsenmaker in de wijk Bottendaal in beeld die interessant kan zijn om te verhuren als werkruimte voor kunstenaars met groot werk.

Daarnaast staan er in de wijken die wat verder van het centrum afliggen verschillende panden en ruimten leeg die mogelijk verhuurd kunnen worden aan de doelgroep van SLAK. Het gaat veelal om panden en ruimten die zich middenin achterstandswijken bevinden en die idealiter een gebruiker krijgen die een positieve bijdrage kan leveren aan de omgeving.

Villa Nova

Gemeente Nijmegen heeft in 2017 het besluit genomen om een aantal tot nog toe tijdelijke atelierpanden permanent te maken en de voorzieningen in die panden te verbeteren. Het gaat om de panden aan de Villanovastraat, de Hessenberg en de Dobbelsmannweg.

Villa Nova is het eerste pand dat vanuit de gemeente zal worden aangepakt. Op dit moment zijn er nog 14 tijdelijke ateliers in het pand. Met de renovatie wordt het aantal ateliers verdubbeld door het uitgraven van de kelder en het verbouwen van de zolder. Daarnaast zullen de huidige atelierruimten verbeterde voorzieningen krijgen en worden er nieuwe contracten afgesloten met de huidige huurders.



Impressie van de situatie na de renovatie van de Villa Nova (afbeelding: K3 Architectuur)

Voor de kelder die uitgegraven wordt zal SLAK specifiek op zoek gaan naar huurders die een culturele functie combineren met een functie voor de wijk. Naar verwachting wordt begin 2019 gestart met de verbouwing en is het pand rond de zomer gereed. Op dit moment is de gemeente op zoek naar een aannemer die de klus kan doen.

Gemeente Renkum

Arnhems Buiten

In de cultuurvisie 2016-2020 heeft Gemeente Renkum op beleidsniveau als ambitie gesteld om een kunstenaarsgemeente te worden. Dit om de identiteit, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de gemeente te versterken en een voedingsbodem te bieden voor creativiteit, innovatie en sociale en economische ontwikkeling in de regio. Gezien de groene omgeving en de (kunst)geschiedenis van de gemeente Renkum liggen er veel kansen; de speerpunten passen bij de culturele en landschappelijke eigenheid van de gemeente.

De cultuurvisie heeft opgeleverd dat gemeente Renkum met onder andere SLAK in gesprek is over het aantrekken van meer kunstenaars en creatief ondernemers naar de gemeente. Op meerdere vlakken wordt er gekeken hoe de gemeente in samenwerking met SLAK meer creatief ondernemers kan huisvesten. Concreet project binnen deze samenwerking is de mogelijke ontwikkeling van een creatieve broedplaats op (een deel van) Arnhems Buiten, het deel dat op grondgebied van gemeente Renkum staat en waar Amvest de nieuwe eigenaar is. Hoewel SLAK hier in de tijdelijkheid al verschillende kunstenaars, ondernemers en culturele organisaties (zoals Scarabee en Jacobiberg) heeft kunnen huisvesten ziet SLAK meer mogelijkheden op het terrein: er staan nog enkele gebouwen leeg en ook de buitenruimte biedt mogelijkheden voor het plaatsen van (tijdelijke) paviljoens.

SLAK gaat samen met de gemeente in gesprek met Amvest om uit te zoeken wat er nog meer mogelijk is in de tijdelijkheid. Ook zou SLAK graag een rol gaan spelen bij de permanente bestemming van het terrein. Zo zouden er op een deel van het terrein woon-werklocaties voor kunstenaars en creatief ondernemers gebouwd kunnen worden.

Tiny Houses Wolfheze

Onderdeel van de samenwerking met gemeente Renkum is ook het onderzoek naar de mogelijkheid van (tijdelijk) woon-werklocaties op landgoederen en andere gronden binnen gemeente Renkum. Een concreet eerste project binnen dit kader is de samenwerking met de eigenaar van een agrarisch terrein met

bijbehorende gebouwen nabij Wolfheze. Gemeente Renkum heeft SLAK gevraagd een plan te maken voor het (tijdelijk) beheer van een deel van dit terrein. Idee is om een kleine culturele broedplaats te ontwikkelen door middel van het plaatsen van *tiny houses* als woonruimten voor kunstenaars en ontwerpers, gekoppeld aan de verhuur van een gedeelde werkplaats in een van de voormalige agrarische gebouwen op het terrein.



Voorbeeldproject Tiny Houses Alkmaar (foto: tinyhousealkmaar.nl)

Deze broedplaats zal onderdeel worden van de herbestemming van het gehele terrein. De eigenaar is met meerdere ondernemers in gesprek over de verhuur van gebouwen op het terrein. Het gehele terrein zal een bedrijvige omgeving worden waarbinnen kleinschalig ondernemerschap in ambacht en creativiteit gemeenschappelijke delers worden. Voor de selectie van bewoners van tiny houses is ondernemerschap in kunst en cultuur in combinatie met duurzaamheid de belangrijkste voorwaarde. SLAK hoopt dat de tiny houses in het voorjaar van 2019 kunnen neerstrijken op het terrein.

Overige gemeenten

Egerlaan Apeldoorn

Aan de Egerlaan beheert SLAK een voormalig sanatorium dat op dit moment nog eigendom is van gemeente Apeldoorn. In het pand wonen en werken

kunstenaars en ontwerpers. Achter het sanatorium staat nog een gebouw waar muziekgezelschappen gehuisvest worden. Net als veel ander maatschappelijk vastgoed in Apeldoorn wordt ook de Egerlaan door de gemeente verkocht. SLAK is voornemens het pand te kopen, zodat de (woon-)werklocaties in Apeldoorn behouden kunnen blijven. Het gedeelte aan de achterzijde zal waarschijnlijk apart verkocht worden aan een Apeldoornse kunstenaar. In dat geval moeten de huidige huurders eruit. Naar verwachting zal de verkoop van beide gebouwen begin 2019 plaatsvinden.

Fliegerhorst Teuge

In het voorjaar van 2018 heeft SLAK bij SteenGoed Benutten, onderdeel van Provincie Gelderland, een voorstel ingediend voor een mogelijk toekomstige culturele herbestemming van de gebouwen op het terrein van Fliegerhorst Teuge. Dit terrein heeft altijd een militaire bestemming gehad maar is door de provincie aangewezen als terrein dat vraagt om herontwikkeling.

Samen met twee andere initiatieven met ideeën op het gebied van creativiteit, natuur en voedseltransitie ontwikkelt SLAK een totaalconcept voor het terrein. Ateliers, woningen voor kunstenaars en culturele voorzieningen zoals een podium en expositieplek zullen een belangrijk onderdeel worden van dit plan. Gezien de huidige slechte staat van de gebouwen op het terrein zullen er uiteindelijk partners in de projectontwikkeling moeten aanhaken om dit plan daadwerkelijk te realiseren. Ook bijdragen van Provincie Gelderland en gemeente Voorst zijn daarbij essentieel.

Kassen Lingewaard

SLAK heeft van gemeente Lingewaard het aanbod gekregen om met een idee te komen voor een invulling van enkele leegstaande kassen in de buurt van Angerlo en Huissen. Samen met Cultuurmij Oost denkt SLAK na over de mogelijkheden van het maken van een (tijdelijke) projectruimte waar kunstenaars en creatief ondernemers aan de slag kunnen gaan met vraagstukken en innovaties rondom voedsel en tuinbouw.

Toelichting begroting 2019

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de begroting zoals die is bijgevoegd bij het werkplan van 2019. De nummering in de onderstaande toelichting van de baten en de lasten correspondeert met de nummering in de begroting. Toelichting bij de begrotingsposten: in zijn algemeenheid is het uitgangspunt de inschatting van de werkelijke cijfers van 2018.

Baten

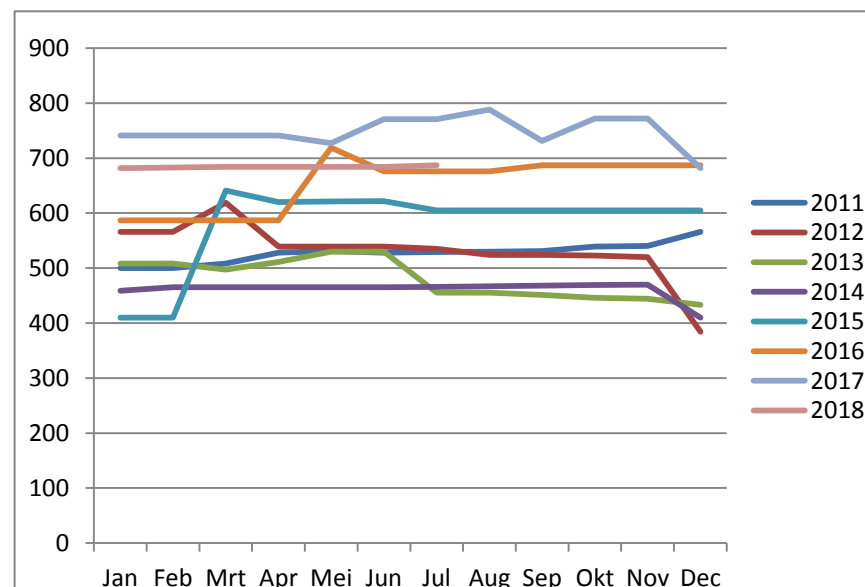
1 In de subsidies is de indexering aangehouden zoals deze is vastgesteld / verwacht wordt. Tevens is hierin opgenomen de incidentele subsidie voor het project Vlindertuin: €21.000,- voor 2019.

2 Bij de opbrengsten exploitatie gebouwen is rekening gehouden met een terugloop van de tijdelijke panden van 5 % in vergelijking met 2018. Op dit moment is maar van één pand zeker dat we dat gaan verliezen: de Bechtlaan in Arnhem. Daarnaast staat er een aantal projecten in de steigers die ook in de tijdelijkheid ateliers opleveren: Koepelgevangenis Arnhem, Belastingkantoor Nijmegen. Deze zijn niet meegenomen in de begroting.

Op de pagina hiernaast is het verloop te zien van het totale atelierbestand. De prognose voor december 2018 is nu 668 ateliers.

Verder is er uitgegaan van een huurverhoging van gemiddeld 2,5 % per 1 juli 2019. Bij de huurpanden tellen de atelierwoningen in Ede nu volledig mee (start verhuur was 1 juli 2018)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Jan	500	566	508	459	410	587	741	682
Feb	500	566	508	465	410	587	741	683
Mrt	508	619	497	465	641	587	741	684
Apr	528	539	511	465	620	587	741	684
Mei	531	539	530	465	621	719	727	684
Jun	528	539	530	465	622	676	771	684
Jul	529	535	455	466	605	676	771	687
Aug	530	524	455	467	605	676	788	
Sep	531	524	451	468	605	684	731	
Okt	539	523	446	469	605	684	772	
Nov	540	520	444	470	605	684	772	
Dec	566	386	433	410	605	684	682	



Lasten

4 De personeelskosten zijn per 2019 overzichtelijker ingedeeld. Er wordt nu een uitsplitsing gemaakt tussen (bruto) lonen en sociale lasten en pensioenkosten.

Tot juli 2019 hebben we te maken met extra personeelskosten als gevolg van de regeling die getroffen is met de vertrokken directeur-bestuurder. Deze kosten zijn beperkt gebleven doordat zijn werkzaamheden opgevangen worden door tijdelijke uitbreiding van uren van het bestaande personeel. Aangezien het de bedoeling is dat er medio 2019 een nieuwe invulling aan de directeursfunctie wordt gegeven zijn deze kosten nu als PM-post opgenomen. Onbekend is wat deze kosten zullen zijn, het is echter wel duidelijk dat hiervoor nog extra financiering gevonden moeten worden. Voor een klein deel is dit op te vangen door de tijdelijke uitbreidingen weer te schrappen, we schrappen dan goedkope uren ten gevolge van dure uren. Ook uit het P&O-traject kunnen nog bezuinigingen komen. Daarnaast is er nog een post onvoorzien waaruit geput kan worden. Hier wrekt zich het feit dat SLAK in de jaren 2014 t/m 2016 te maken heeft gehad met een oplopende bezuiniging op de subsidie van de gemeente Arnhem. Uiteindelijk bedroeg dat in 2016 € 60.000,-, wat een korting is van 25 % op de subsidie van de gemeente Arnhem. In 2016, 2017 en 2018 hebben we dit kunnen opvangen door de vervanging slechts intern te realiseren door een kleine uitbreiding van uren.

De projectmanager volgt sinds september 2018 een parttime masterstudie gebiedsontwikkeling. Hiervoor wordt de post studiekosten ingezet en 4 uur per week vrijgemaakt.

De post vrijwilligersvergoedingen is ook toegenomen. We hebben inmiddels 4 vrijwilligers (naast de beheerders): archiefmedewerkster, conciërge Vlierestraat Nijmegen, secretariaat LOA en een vrijwillige klusser.

7 Bij de exploitatie gebouwen is een duidelijker onderscheid gemaakt tussen de huurpanden en de leestandsbeheerpanden (KLB). Deze kosten zaten voorheen voor een deel in de huur (gebruiksvergoedingen aan eigenaren) en voor een deel

in onderhoud (onderhoudskosten KLB panden). Nu zijn deze posten samengevoegd in een nieuwe post: kosten KLB.

Wat verder opvalt is een verdubbeling van de verzekeringskosten. De panden zijn in 2018 opnieuw getaxeerd voor de opstalverzekering. Dit heeft geresulteerd in een forse stijging van de verzekerde herbouwwaarde en dus ook van de premie.

Veiligheidshalve is de derving leegstand en niet afgerekende servicekosten op hetzelfde niveau gehouden als in 2018. Aangezien we inmiddels bij kortlopende panden (korter dan 5 jaar) niet werken met voorschotbedragen maar met vaste energiebijdragen en daarbij leegstandskosten worden mee gecalculeerd, is de verwachting dat dit uiteindelijk lager uit zal vallen.

8 Bij de post kantoorkosten zijn twee trends zichtbaar: toename kosten automatisering en afname kosten telefoon / porti / drukwerk. Deze trends houden elkaar in evenwicht.

9 Bij de algemene kosten valt vooral de halvering van de juridische en incassokosten op. Het aantal juridische procedures en incassoprocedures daalt fors. Het streven is om er in goed overleg met de huurders uit te komen en pas in allerlaatste instantie naar juridische procedures te grijpen. Ook verbeteringen in het administratieve proces (energieafrekeningen) en heldere procedures zorgen voor minder juridische kosten.

10 Bij de diverse lasten zien we een groot verschil tussen de begrote post oninbaar en de geschatte werkelijke kosten in 2018. In 2018 hebben we nog veel oude zaken (soms al vele jaren slepend) als oninbaar afgeboekt. Deze inhaalslag leidt er toe dat we voor 2019 inschatten dat we weer op hetzelfde niveau zitten als begroot voor 2018.

Daarnaast is een post onvoorzien opgenomen.