



Werkplan 2020

September 2019

Stichting Atelierbeheer SLAK

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

Teksten

Arno de Blank, Pim Coenen

Eindredactie

Yvonne Schopenhauer

Foto's

Ivonne Zijp

Inhoudsopgave

Voorwoord		3
1	Organisatie	4
	Personeel en organisatie	4
	Raad van Toezicht	6
2	Beleid	8
	Meerjarenbeleid	9
	Toewijzing	11
	Onderhoud	11
	Samenwerking DePlaatsmaker	12
	LOA	13
	Communicatie	14
	Verduurzaming	14
3	Projecten	15
	Gemeente Arnhem	15
	Gemeente Nijmegen	17
	Overige gemeenten	21
4	Toelichting begroting 2019	25
	Baten	25
	Lasten	27
Begroting 2020		bijlage

Voorwoord

Voor u ligt het werkplan en de begroting voor 2020. Inmiddels hebben we de sollicitatieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder succesvol afgerond. Per 1 oktober 2019 draag ik het stokje graag over aan Tamar Oosterlaar.

De organisatie heeft de afgelopen jaren een succesvol proces doorlopen van professionalisering en herijking. In dat proces zijn we nu op een punt aangeland waarop een nieuwe directeur goed verder kan bouwen. Er staan inmiddels ook weer nieuwe uitdagingen te wachten, waarover in 2020 met gemeenten, provincie en andere partijen gesproken zal gaan worden, uitmondend in een nieuwe beleidsvisie 2021-2024.

Graag wil ik van de gelegenheid gebruik maken om ons team te bedanken voor de ondersteuning die ik heb gekregen om de afgelopen 3,5 jaar als waarnemend directeur-bestuurder te kunnen functioneren. Het is ons niet alleen gelukt om de organisatie weer op orde te krijgen, maar ook om het vertrouwen bij de doelgroep, subsidiegevers en partners te herstellen en om ambitie te tonen.

Ik hoop de komende jaren in mijn functie als senior projectmanager voor de organisatie nog een aantal aansprekende projecten te kunnen realiseren en onze nieuwe directeur te ondersteunen in de complexe opgaven die haar te wachten staan.

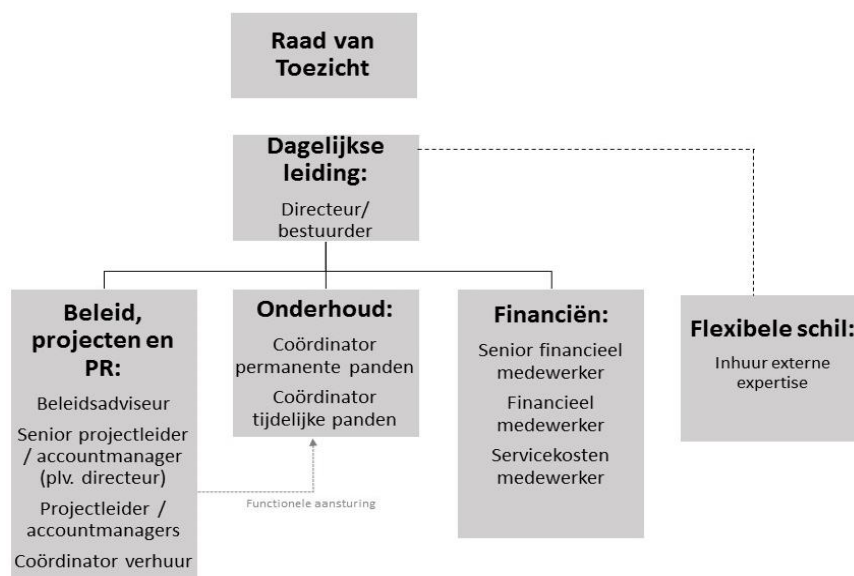
Arno de Blank, waarnemend directeur-bestuurder
September 2019

1 Organisatie

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 en ontmoeting, winkel- en presentatieruimten. 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, muziekoefenruimten, werkruimten) en presentatie (musea, galleries, podia). Voor dit doel ontvangt SLAK structurele jaarsubsidies 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 van tijdelijk en permanent vastgoed, projectontwikkeling en –begeleiding, verhuur, programmering, communicatie, samenwerking en fondsenwerving. De organisatiestructuur ziet er als volgt uit:



Inmiddels is er een nieuwe directeur-bestuurder aangesteld, Tamar Oosterlaar. Zij is per 1 oktober gestart met deze functie. Arno de Blank treedt daarmee af als waarnemend directeur-bestuurder, maar blijft aangesteld als senior account- en projectmanager.



Atelier in de Krayenhoffkazerne in Nijmegen

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

- Senior account- en projectmanager
- Medewerker servicekosten
- Coördinator onderhoud (tijdelijke panden) & Medewerker ICT
- Account- en Projectmanager
- Coördinator onderhoud (permanente panden)
- Financieel medewerker
- Beleidsadviseur & Projectmanager
- Senior financieel medewerker

- Coördinator verhuur
- Directeur-bestuurder

Er zijn bij SLAK twee vrijwilligers betrokken: Hetty den Besten (secretaris LOA) en Loes van Schaaijk (archief SLAK). Daarnaast maakt SLAK gebruik van vrijwilligers die als beheerder fungeren in atelierpanden. Het gaat om circa dertig beheerders.

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht (RvT) 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 RvT is de werkgever van de directeur-bestuurder en was in 2019 verantwoordelijk voor de invulling van de vacature van directeur-bestuurder. Daarvoor werd in 2019 een aparte sollicitatiecommissie aangesteld.

De samenstelling en taakverdeling binnen de RvT is in 2019 als volgt:

- Gerard Velthuisen - Voorzitter, gepensioneerd, voormalig Directeur woonstichting Woonwijze
- Gerrit Hendriks - Algemeen lid, deskundigheid P&O en financiën, Business controller Hogeschool Utrecht.
- Han Rottink - Algemeen lid, bestuurskundige, Zelfstandig MfN registermediator en opleider/trainer bij HAN University of Applied Sciences te Nijmegen
- Harmen Liemburg - Algemeen lid, doelgroep regio Arnhem, grafisch ontwerper
- Jasper Molenaar - Algemeen lid, juridische deskundigheid, advocaat
- Marije Vermeulen - Algemeen lid, doelgroep regio Apeldoorn, beeldend kunstenaar

- Rik Luijmes - Algemeen lid, doelgroep regio Nijmegen, theatermaker en docent ARTEZ
- Roel Haverland - Algemeen lid, deskundigheid ICT en financiën, account executive CCH Tagitek BeNeLux

De huidige voorzitter van de RvT treedt eind 2019 af, waardoor er per 2020 een nieuwe voorzitter wordt aangesteld. Tevens treden er twee andere leden af (Marije Vermeulen en Roel Haverland). Eind 2019 neemt de RvT een besluit over de invulling van deze vacatures.

De betrokkenheid van de leden van de RvT zal toenemen doordat zoveel mogelijk vergaderingen en bijeenkomsten zullen plaatsvinden op locaties van SLAK. Daarnaast worden de leden uitgenodigd om aan te sluiten bij de jaarlijkse ronde die het personeel langs een aantal ateliergebouwen doet. Deze ronde met het personeel en de RvT werd in 2019 voor het eerst georganiseerd en is goed bevallen. Het is aan de nieuwe directeur-bestuurder om samen met de RvT verder vorm te geven aan de werkwijze en samenstelling van de RvT.

2 Beleid

In 2019 hebben er diverse verkenningen plaatsgevonden waarbij verschillende aspecten van het beleid van SLAK zijn onderzocht. De verkenningen gingen over het toewijzingsbeleid van SLAK, de samenwerking met collega-organisatie DePlaatsmaker in Utrecht (onderlinge uitwisseling en professionalisering organisaties), versteviging financiële afdeling, verduurzaming panden, marketing en communicatie en meerjarenbeleid in afstemming met de betrokken gemeenten.

Het is aan de nieuwe directeur-bestuurder om de uitgezette lijnen en gedachtevorming in 2020 verder uit te werken tot concreet beleid en taken. De directeur-bestuurder zal met name werken aan het vormen van het nieuwe meerjarenbeleidsplan 2021-2024. Het belangrijkste uitgangspunt is dat het beleid van SLAK aansluit bij het meerjarig cultuur- en atelierbeleid in de Stadsregio 025 (gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen en tussenliggend gebied).



Trappenhuis gebouw B46 op Arnhems Buiten

Meerjarenbeleid

In 2020 zal er veel aandacht worden besteed aan het opstellen van het meerjarenbeleidsplan 2021-2024. Deze periode gaat gelijk op met het meerjarenbeleid van gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen. Onderlinge afstemming over de inhoud van het beleid is daarom van belang voor beide partijen. In samenwerking met de gemeenten wil SLAK voor de komende jaren het atelierbeleid vormgeven. Bij voorkeur komt er beleid, dat op hoofdlijnen voor de gehele stadsregio Arnhem-Nijmegen / o25 van toepassing zal zijn, met ruimte voor onderlinge accentverschillen.

SLAK wil haar rol als atelier- en broedplaatsontwikkelaar continueren en uitbreiden en een nog betere aansluiting vinden bij de behoeften van de doelgroep. Dit zal zij doen door haar organisatie verder te professionaliseren en efficiënter te maken (waarover later meer) en projectmatig samen te werken de betrokken gemeenten, vastgoedeigenaren, (potentiële) huurders en culturele spelers in het veld. De afgelopen jaren is gebleken dat dit soort projecten veel tijd vragen van de organisatie. Om bloeiende broedplaatsen en actieve atelierpanden te realiseren gaat SLAK samen met de gemeenten op zoek naar (extra) middelen die hiervoor beschikbaar kunnen worden gesteld.

Gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen hebben zelf ook al een voorschot genomen op verbetering van de huisvesting van de creatieve sector. Het onderzoek 'Huisvesting culturele en creatieve sector Arnhem – Onderzoek vraag en aanbod huisvesting' (2019) van Bureau Buiten, in opdracht van gemeente Arnhem, naar de huisvestingsbehoefte van de creatieve sector en de bijbehorende aanbevelingen kunnen als onderlegger dienen in het verdere gesprek met deze gemeente. Het onderzoek 'De staat van cultuur in Nijmegen – Bouwstenen voor een nieuwe cultuurvisie' (2019) door Bureau Blueyard, in opdracht van gemeente Nijmegen, biedt in Nijmegen concrete aanknopingspunten om samen te kijken hoe de sector beter bediend kan worden op het gebied van huisvesting.

Een belangrijk onderdeel van het meerjarenbeleid is de aanscherping van het toewijzingsbeleid. Naar aanleiding van het onderzoek 'Beeld van de kunst – Sectoranalyse' (2018) van onderzoeksbureau Blueyard, in opdracht van gemeente

Arnhem en Provincie Gelderland, is SLAK met gemeente Arnhem al sinds 2018 in gesprek over kwaliteitsverbetering in de toewijzing. De ambities die in deze gesprekken naar voren zijn gekomen heeft SLAK al meegenomen in visievorming over haar toewijzingsbeleid (zie volgende paragraaf). Ook met de gemeente Apeldoorn zullen gesprekken worden gevoerd over het atelierbeleid. Tevens zal de samenwerking met de gemeente Renkum worden geïntensiveerd. In het huidige beleid van de provincie Gelderland is weinig ruimte voor atelierbeleid. SLAK wil met de provincie in gesprek hierover en onderzoeken welke rol de provincie kan spelen in de huisvesting van de makers in de culturele sector.



Atelierpand aan de Egerlaan in Apeldoorn

Toewijzing

In 2019 hebben de waarnemend directeur-bestuurder, beleidsadviseur en coördinator verhuur het inschrijvings- en toewijzingsbeleid van SLAK beoordeeld op de uitgangspunten zoals die door SLAK geformuleerd zijn naar aanleiding van gesprekken met de RvT en gemeente Arnhem. Geconcludeerd wordt dat het

toewijzingsbeleid niet altijd consistent is en dat het op een aantal punten dient te worden aangescherpt zodat de panden van SLAK kwalitatief beter kunnen worden geprogrammeerd.

Concreet betekent dit dat de eerste stappen zijn genomen in het aanpassen van het toewijzingsbeleid zoals dat nu vorm heeft. Het nieuwe beleid wordt in 2020 verder uitgewerkt. Besloten is om panden bij het moment van het in beheer nemen een profiel toe te kennen. Zo kan een pand bijvoorbeeld een sociaal-maatschappelijk profiel krijgen, of worden aangewezen als een ontwerperspand. Voor elk soort pand kan er gericht worden gezocht naar gebruikers, waardoor de toewijzing in kwaliteit toeneemt.

Er is een stroomschema ontwikkeld waarin duidelijk wordt voor welke panden potentiële huurders in aanmerking komen. Daarnaast zijn verschillende basisbegrippen en -vragen beantwoord zoals: wanneer is iemand aantoonbaar actief in de culturele sector? Hoeveel van de ruimten moeten er aan beeldend kunstenaars worden verhuurd? Welke diploma's accepteert SLAK? Wanneer kan een autodidact bij SLAK huren? Hoe gaan we om met twijfelgevallen? En hoe stimuleren we gebruikers om hun ruimte te delen? Op basis van deze vragen is er een notitie over het toewijzingsbeleid opgesteld die voor de nieuwe directeur-bestuurder als leidraad kan dienen bij het uitzetten van de verdere acties op het beleid. Concrete acties die er voor 2020 liggen zijn: communicatie over aanscherping beleid richting doelgroep en andere stakeholders SLAK, interne systeem inrichten op aangepaste toewijzing en aanpassing inschrijvingsformulier en uiteraard afstemming met de betrokken gemeenten.

Onderhoud

De onderhoudsafdeling van SLAK heeft in 2019 een hervorming en verbeterslag ondergaan. De taakverdeling tussen de twee onderhoudscoördinatoren is verduidelijkt waardoor meldingen sneller worden opgepakt. Er vallen echter nog wat slagen te maken, met name op het gebied van efficiëntie en kostenbesparing.

Op dit moment is de noodtelefoon een kostenpost waar nog op bespaard kan worden. Huurders van SLAK kunnen 24 uur per dag terecht bij SLAK met een onderhoudscalamiteit. Dit levert in de weekenden en avonden ook klussen op,

waardoor de onderhoudsmedewerkers veel overuren maken. Onderhoudsvragen zouden ook direct, zonder tussenkomst van SLAK, kunnen worden afgehandeld. Onderzoek bij woningbouwcorporaties en collega-stichtingen heeft laten zien dat dit een flinke besparing kan opleveren. In 2020 zal er een andere systematiek ontwikkeld worden voor onderhoudscalamiteiten. Door een andere aanpak van de onderhoudsvragen volstaat waarschijnlijk een onderhoudscoördinator.

De vacature die zal ontstaan vanwege pensionering van een van de huidige onderhoudscoördinatoren zal waarschijnlijk dan ook niet opgevuld worden. Huurders van SLAK zullen tijdig over de gewijzigde aanpak van het onderhoud worden geïnformeerd.

Samenwerking DePlaatsmaker

In 2019 hebben er verkennende gesprekken plaatsgevonden met DePlaatsmaker in Utrecht. Met deze collega-atelierbeheerstichting voelt SLAK een nauwe band, zowel inhoudelijk op het gebied van projecten als in praktische werkwijzen. Geconcludeerd is dat beide stichtingen onderling van elkaar kunnen leren en dat door samenwerking efficiënter werken mogelijk zou kunnen worden. Hierbij is professionalisering van beide organisaties het uitgangspunt.

De eerste concrete stappen die genomen kunnen worden in uitwisseling in samenwerking bevinden zich met name op het gebied van het verbeteren van de financiële afdelingen. Op korte termijn kunnen er stappen worden genomen in het gebruik van het digitale huurdersprogramma Informant. Kennis is bij beide stichtingen deels in huis, maar op bepaalde punten kan SLAK een aantal zaken van DePlaatsmaker leren (automatisering wachtlijsten) en andersom (automatisering facturen). De beveiliging en controle binnen dit systeem is iets waar beide organisaties een verbeterslag in moeten maken, deze kennis kan gezamenlijk worden ingekocht. Ook het inlezen van de bank kan bij beide organisatie efficiënter, waardoor de financiële afdelingen uiteindelijk minder tijd kwijt zullen zijn.

Een belangrijke functie die DePlaatsmaker al in huis heeft en die bij SLAK nog mist is de functie van controller. Bij SLAK wordt dit nu nog door de accountant gedaan, maar het zou prettig zijn als iemand binnen SLAK hier de verantwoordelijkheid voor zou hebben. Bij DePlaatsmaker is die expertise in huis, die zou eventueel door SLAK

kunnen worden ingehuurd. Verslaglegging en verantwoording zouden daarbij belangrijke onderdelen van het takenpakket zijn. Daarnaast zou deze controller periodieke financiële overzichten kunnen maken en aan de RVT kunnen leveren. Tevens zou de controller de financiële afdeling kunnen gaan aansturen.

Op langere termijn zien SLAK en DePlaatsmaker mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van conceptontwikkeling rondom projecten, verdere kennisuitwisseling op beleidsterrein en de ontwikkeling van een beheerorganisatie naar een projectorganisatie. Deze mogelijkheden kunnen worden beschouwd als handreikingen die de nieuwe directeur-bestuurder kan aanpakken.

LOA

SLAK neemt deel aan het Landen Overleg Ateliers (LOA). Binnen het LOA is SLAK een van de vier grotere organisaties, samen met DePlaatsmaker Utrecht, Urban Resort Amsterdam en SKAR Rotterdam. Deze vier grotere organisaties hebben een voortrekkersrol en een voorbeeldfunctie binnen het LOA. SLAK ziet de waarde in van de overkoepelende functie van het LOA, en steekt daar graag tijd en geld in.

Vanuit de grote atelierorganisaties is het voortouw genomen een onderzoek uit te zetten bij de Rebel Groep. Dit onderzoeksbureau heeft een voorstel gedaan om de meerwaarde van culturele bedrijfshuisvesting over het voetlicht te brengen en de organisaties te helpen hoe die onderbouwing in te zetten bij het realiseren van huisvesting voor de doelgroep. Via Platform31 kan dit onderzoek zorgen voor een sterkere landelijke lobby. Naar verwachting wordt het onderzoek eind 2019 opgestart. Het onderzoek zal gefinancierd worden met bijdragen van de grotere atelierorganisaties.

Daarnaast is Fontys Hogescholen (afdeling Vastgoed & Makelaardij) in Eindhoven bezig met het uitrollen van het kennisprogramma 'Bloeiende Broedplaatsen', over de toekomst van atelierlocaties en creatieve bedrijfsverzamelgebouwen. Verschillende organisaties uit het LOA, waaronder SLAK, zijn bij dit onderzoek betrokken en gaan zich in 2020 inzetten door middel van tijdsinvestering. Voor dit onderzoek is een subsidieaanvraag ingediend bij Nationaal Regieorgaan Praktijkgericht Onderzoek SIA.

Communicatie

In het takenpakket van de directeur-bestuurder is opgenomen dat er op het gebied van PR en communicatie flink wat werk ligt. Er dient een communicatiestrategie te komen die zorgt voor een positief beeld van SLAK, zowel bij (potentiële) huurders als andere stakeholders zoals gemeenten, vastgoedeigenaren en culturele partners. Op het gebied van communicatie is DePlaatsmaker een aantal stappen vooruit op SLAK. Het zou een mogelijkheid kunnen zijn dat de communicatiemedewerker van DePlaatsmaker ook aan het werk gaat voor SLAK, aangezien deze medewerker in deeltijd werkt bij DePlaatsmaker.

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 kosten hiervan worden in de huurprijzen doorberekend maar de servicekosten gaan naar verwachting omlaag. In 2020 vervolgt SLAK per pand met het onderzoek naar de mogelijkheden en de kosten. Het gaat daarbij om het verduurzamen van de panden die reeds in beheer zijn bij SLAK. Bij de panden die SLAK nieuw in langdurig beheer krijgt wordt dit vraagstuk automatisch meegenomen. De grootste focus ligt op de verduurzaming van de panden die SLAK in eigendom heeft of krijgt.

3 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

Bestuurskwartier

Gemeente Arnhem heeft aan SLAK gevraagd om met een voorstel te komen waarin mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van twee leegstaande gebouwen in het Bestuurskwartier in Arnhem worden voorgelegd. Het gaat om het gebruik van het voormalige Gelders Archief aan de Markt en het voormalige kantoor van Provincie Gelderland (Prinsenhof A), voor een periode van twee jaar. Als opmaat naar de gebiedsontwikkeling van het Bestuurskwartier kan een tijdelijke invulling van de gebouwen van meerwaarde zijn voor het gebied en de stad. Daarnaast kan de invulling een tijdelijke oplossing zijn voor het huisvestingsprobleem van de creatieve sector in Arnhem.

SLAK heeft bij de gemeente een inhoudelijk voorstel gedaan voor het beheer en hoopt in het najaar van 2019 te horen of het project door kan gaan. Onderdeel van het plan is om er een levendige broedplaats van te maken met tijdelijke ateliers, een projectruimte voor beeldende kunst, horeca, een artist in residence en andere voorzieningen die voor de omliggende bedrijven van toegevoegde waarde zijn.

Coehoorn Centraal

Sinds 2013 is de Coehoorn in Arnhem een creatieve wijk, bekend door eetcafé Stella by Starlight, het Coehoornpark en de evenementen die daar plaatsvinden en de verschillende creatief ondernemers die zich in de panden gevestigd hebben. De

ondernemers kregen van de gemeente vijf jaar de tijd om zich op deze locatie te ontwikkelen. In 2018 heeft de gemeente de intentie uitgesproken om delen van Coehoorn Centraal te behouden voor de ondernemers, buurtbewoners en de stad. Hiervoor moest echter wel een duurzame oplossing komen voor het beheer van de gebouwen.



Coehoornpark in Coehoorn Centraal in Arnhem

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. Enkele gebouwen worden aan ondernemers zelf verkocht. Daarnaast koopt SLAK een van de panden in de wijk aan. SLAK wordt in 2019 eigenaar van gebouw CC3, de voormalige Volksuniversiteit, en zal het gebouw daarnaast energetisch verduurzamen. SLAK onderzoekt tevens de mogelijkheden van realisatie van permanente nieuwbouwateliers in het gebied.

Doorwerthlaan

In de Arnhemse wijk Presikhaaf komt in 2020 een voormalige school vrij waarvoor tot op heden nog geen bestemming is gevonden. De school staat dicht op de

rondweg van Arnhem en is daarom niet aantrekkelijk om te ontwikkelen voor woningbouw. Het gebouw leent zich echter goed als atelierpand en zou een nieuwe locatie van Motel Spatie kunnen worden. SLAK is met de gemeente in gesprek over de mogelijkheden.

Vlindertuin

SLAK heeft sinds oktober 2017 de voormalige basisschool De Vlindertuin in de wijk de Geitenkamp-Monnikenhuizen in beheer. Het beheer ging in eerste instantie om een tijdelijke periode van twee jaar, waarna SLAK wil overgaan naar een situatie waarin SLAK het gebouw permanent kan verhuren aan haar doelgroep. Het zal dan gaan over langdurige huur voor in eerste instantie een periode van tien jaar. Onderdeel van deze langdurige situatie is het maken van een beheerderswoning en het verbouwen van de zolders zodat de verhuurbare oppervlakte toeneemt. Het college van Burgemeester & Wethouders van gemeente Arnhem zal hier eerst akkoord mee moeten gaan. Het langdurig beheer zal naar verwachting begin 2020 ingaan.

In de Vlindertuin zijn kunstenaars, ontwerpers, restaurateurs en andere makers die een culturele functie combineren met een functie voor de wijk gehuisvest. Daarnaast zullen er in de permanente situatie ruimten worden aangeboden aan ondernemers die leerervaringsplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aanbieden. De combinatie tussen een culturele en een sociale functie geldt als belangrijke voorwaarde bij de toewijzing van de ruimten in De Vlindertuin. Binnen dit project werkt SLAK samen met verschillende partners en belanghebbenden: bewoners van de wijk Geitenkamp-Monnikenhuizen, stichting BOEi, wijkplatform Geitenkamp-Monnikenhuizen, Team Leefomgeving Noordoost Arnhem, de Leefbaarheidsalliantie, de vastgoedafdeling gemeente Arnhem en opbouwwerk Rijnstad.

Gemeente Nijmegen

Alfa Laval

SLAK beheert sinds het najaar van 2018 het voormalige Alfa Laval-terrein in de Hazenkamp in Nijmegen. Het gaat om een industrieel terrein waar meerdere kantoren en loodsen staan. Het beheer van de gebouwen op het terrein is in principe

tijdelijk, maar SLAK hoopt ook in de toekomst een of meerdere gebouwen in beheer te houden voor haar doelgroep. Een van de kantoorgebouwen verhuurt SLAK aan individuele kunstenaars en ontwerpers. In twee loodsen op het terrein is Stichting Hubert neergestreken.

Stichting Hubert bestaat uit verschillende creatief ondernemers en kunstenaars die op het terrein een nieuwe culturele hotspot hebben gecreëerd. Het is een plek waar zowel kunstenaars als kunstliefhebbers kunnen groeien. Met het eerste project van Stichting Hubert, restauratie van de beruchte Herman Broodbus, heeft Stichting Hubert direct de aandacht weten te vestigen op deze locatie. SLAK is met de eigenaar in gesprek over het in beheer nemen van meer gebouwen op het terrein. Hier zal in 2020 vervolg aan worden gegeven.



Activiteit van Stichting Hubert op Alfa Laval in Nijmegen

Belastingkantoor

Tegenover station Nijmegen en poppodium Doornroosje staat het voormalige Belastingkantoor. Het gebouw staat leeg nadat het jaren dienst gedaan heeft als kantoor en balie van de Belastingdienst. Het complex bestaat uit hoogbouw (aan de

oostzijde) en een laagbouwgedeelte (aan de zijde van het station). In 2017 en 2018 werd het gebouw gebruikt als noodopvang voor vluchtelingen (COA).

Gemeente Nijmegen wil de locatie over tien jaar herontwikkelen. In de hoogbouw van het Belastingkantoor komen in die periode tijdelijke woningen voor speciale doelgroepen van woningbouwcorporatie Talis. Tot die tijd heeft de gemeente de laagbouw aangewezen als cultureel-maatschappelijke hotspot. Hier gaat SLAK een belangrijke beheerrol in spelen. Er zijn inmiddels verschillende partijen in beeld die ruimte in het voormalige Belastingkantoor gaan huren.

Het doel van het project is om het bestand aan ruimtes voor de creatieve industrie uit te breiden in Nijmegen. De huurtermijn van tien jaar is aantrekkelijk en biedt stabiliteit voor de doelgroep. Het Belastingkantoor ligt daarnaast op een zeer aantrekkelijke locatie. SLAK gaat, samen met de toekomstige gebruikers van het Belastingkantoor, een belangrijke rol spelen in de conceptontwikkeling van het gebouw. Naar verwachting zal dit eind 2019, begin 2020 van start zal gaan.

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 creatief ondernemers kunnen werken. Een voorwaarde hiervoor is dat de gebouwen op het terrein een publiek karakter krijgen. Culturele evenementen zullen hieraan bijdragen. Het terrein zal in eerste instantie ruimte bieden aan de ondernemers die op termijn weg moeten bij de Honigfabriek.

In samenwerking met de gemeente en andere betrokken partijen ziet SLAK voor zichzelf een rol weggelegd in het beheer van de gebouwen met een culturele bestemming. 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 te bezoeken. SLAK onderzoekt met name de ontwikkeling en het beheer van de Vasim als cultuurgebouw.

Seinhuis

Dit gebouw is bij de meeste inwoners van Nijmegen wel bekend. Het Seinhuis bevindt zich in de Spoorkuil van Nijmegen, gelegen tussen het stationsgebied en de universiteitscampus. Het Seinhuis is de laatste in haar soort, industrieel erfgoed dat bewaard moet blijven. De huidige staat van het gebouw is echter niet goed, door jaren leegstand is het Seinhuis afgetakeld. De buurtbewoners van de aangrenzende wijk Bottendaal en SLAK hebben de handen ineen geslagen om het Seinhuis op te knappen en in de toekomst in gebruik te nemen. Aangezien het Seinhuis op dit moment verkocht wordt is het project tijdelijk op pauze gezet. SLAK hoopt er op termijn weer verder mee aan de slag te kunnen.

SLAK en de wijk willen van het Seinhuis een culturele ontmoetingsplek maken waar voor kunstenaars de mogelijkheid ligt om te werken en te exposeren. Ook zal het Seinhuis openbaar toegankelijk zijn, zodat de bewoners van Bottendaal en de rest van Nijmegen kunnen meegenieten van de nieuwe functie van het kenmerkende gebouw. Het moet een plek worden waar mensen kunnen kijken en praten over kunst en cultuur, te midden van dit kleine stukje natuur in Nijmegen. Voor de toekomstige invulling van het Seinhuis zijn verschillende initiatieven en ondernemers in beeld die SLAK in 2020 dan eindelijk hoopt te kunnen huisvesten.



Entree Stadswinkel in Nijmegen

Stadswinkel

SLAK zal in samenwerking met festivalorganisatie Wintertuin, Go Short, InScience en Music Meeting en gemeente Nijmegen de oude Stadswinkel aan de Mariënborg in Nijmegen ontwikkelen tot een festivalhuis van de stad. Op de begane grond van het festivalhuis zal onderdak worden geboden aan de kantoren van de vier festivalorganisaties, een expositieplek voor culturele activiteiten in Nijmegen en een auditorium voor kleine culturele bijeenkomsten. Hiervoor gaat SLAK het beheer doen, naar verwachting vanaf eind 2019 of begin 2020. De bovenverdiepingen worden door de gemeente zelf verhuurd aan de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN).

Villa Nova

Gemeente Nijmegen heeft in 2017 het besluit genomen om een aantal 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 was het eerste pand dat vanuit de gemeente zou worden aangepakt. Tegenvallende bouwkosten zorgden in 2019 voor een heroverweging van het project. In 2020 wordt er door de gemeente een besluit genomen over hoe verder te gaan met het pand.

Overige gemeenten

Arnhems Buiten, Oosterbeek

Sinds eind 2015 beheert SLAK meerdere gebouwen op het noordelijke, Arnhemse deel van het voormalige KEMA-terrein op Arnhems Buiten (de Brink). In de monumentale gebouwen B30 en B46 zijn meerdere kunstenaars, culturele organisaties en creatief ondernemers gehuisvest. In 2016 kwamen ook op het zuidelijke, Oosterbeekse deel van Arnhems Buiten (de Hes) gebouwen in beheer bij SLAK.

Op de Hes zijn Popcentrum Jacobiberg (gebouwen H01 & H02), de Oosterbeekse Stichting voor Kunst en Landschap Scarabee & Nacht-Theater (H29), beeldhouwers (gebouw H33) en meerdere startende en gevorderde creatieven (H40) gehuisvest zoals modevormgevers, productontwerpers en grafisch ontwerpers.

Het gaat in alle gevallen om tijdelijke verhuur, waarbij panden uiteindelijk gesloopt gaan worden of er ruimte gemaakt moet worden voor een permanente bestemming. SLAK gaat in 2020 verder 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.



Projectruimte Scarabee op Arnhems Buiten in Oosterbeek

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 heeft een belegger gevonden die de locatie wil kopen om te herontwikkelen tot (woon-)werklocatie voor de creatieve doelgroep. Hiervoor heeft SLAK samen met NEXIT Architecten een plan ontwikkeld, waarbij er atelierwoningen en tiny houses gerealiseerd worden. Dit voorstel ligt nu bij de gemeente.

Finse School Apeldoorn

De Finse school, een leegstaand schoolgebouw in Apeldoorn, zal binnenkort verkocht gaan worden. SLAK heeft hiervoor een bod uitgebracht en een inhoudelijk voorstel ingediend. Het plan is om er een atelierpand van te maken waar ook sociaal ondernemers en wijkinitiatieven de ruimte krijgen. SLAK hoopt in 2020 over te kunnen gaan op de aankoop en het pand te beheren voor de doelgroep. SLAK wil het gebouw tevens verduurzamen.

Fliegerhorst Teuge

In het voorjaar van 2018 lanceerde Provincie Gelderland de SteenGoed Benutten Challenge. Binnen deze Challenge werden drie locaties in Gelderland geselecteerd die de provincie graag ontwikkeld zou zien. Iedereen met een idee kon een plan indienen om met deze locaties aan de slag te gaan. Een van de locaties is de Fliegerhorst in Teuge. De Fliegerhorst is een voormalige militaire basis tussen Apeldoorn en Deventer. Op het terrein staan bunkerboerderijen die op dit moment bewoond worden (gedoogd gekraakt). SLAK heeft voor deze locatie een idee ingediend en is samen met 2 andere initiatieven geselecteerd om aan de slag te gaan met deze plek. SLAK wil op deze locatie atelierwoningen voor kunstenaars, ontwerpers, creatief ondernemers en ambachtelijke makers realiseren. Verder zullen een activiteitencentrum, horeca, kleine winkeltjes en duurzame (land)bouw worden gerealiseerd op dit terrein. Samen met de Oost NL onderzoekt SLAK de financiële mogelijkheden, zodat het project in de loop van 2020 van de grond kan komen.

Simon Carmiggelthof De Steeg

In De Steeg, een dorp tussen Rheden en Dieren, staat een voormalig kantoorpand dat vanwege de ligging dichtbij het spoor niet regulier verkocht kan worden. Voor SLAK zou het interessant zijn om hier atelierwoningen van te maken. Het zou dan gaan om vier kleine atelierwoningen. Op dit moment zit er echter nog geen woonbestemming op het pand, maar hierover vindt overleg plaats met de gemeente. SLAK doorloopt dit project samen met een particuliere belegger van wie SLAK de atelierwoningen zou afnemen.

Tiny Houses Wolfheze

Gemeente Renkum zoekt samen met SLAK naar plekken om kunstenaars en creatieven te huisvesten. Onderdeel hiervan is het onderzoek naar de mogelijkheid

van (tijdelijke) woon-werklocaties op landgoederen en andere terreinen binnen gemeente Renkum. Een concreet eerste project binnen dit kader is het onderzoek naar de mogelijkheden van een voormalige agrarisch terrein met bijbehorende gebouwen nabij Wolfheze.

SLAK wil hier samen met de eigenaar een kleine culturele broedplaats maken door middel van het (laten) plaatsen van tiny houses als woonruimten voor kunstenaars en ontwerpers. Deze kleine woningen kunnen gekoppeld worden aan de verhuur van een gedeelde werkplaats in een van de bestaande gebouwen op het terrein. Gemeente Renkum onderzoekt de mogelijkheden van het plaatsen van innovatieve tiny houses.

Deze broedplaats zal onderdeel worden van de herbestemming van het gehele terrein. Zo zal er bijvoorbeeld een smederij en een meubelmakerij komen. 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. De verwachting is dat in de loop van 2020 de eerste tiny houses kunnen worden neergezet op het terrein. Mocht het op dit terrein niet lukken dan zou ook Landgoed Quadenoord in Renkum een interessante locatie kunnen zijn. Ook hierover is SLAK met de gemeente in gesprek.

4 Toelichting begroting 2019

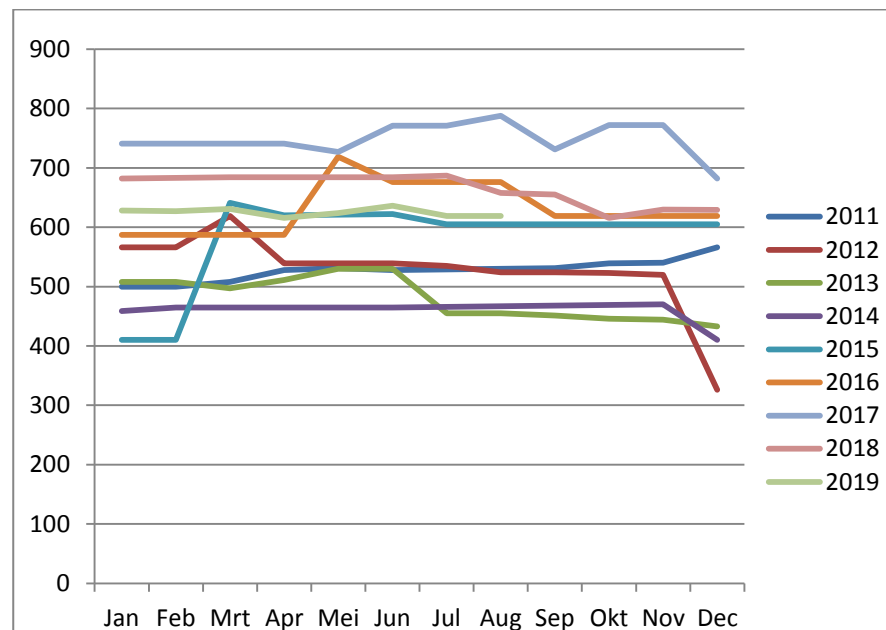
Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de begroting zoals die is bijgevoegd bij het werkplan van 2020. De nummering in de onderstaande toelichting van de baten en de lasten correspondeert met de nummering in de begroting. Toelichting bij de begrotingsposten: in zijn algemeenheid is het uitgangspunt de inschatting van de werkelijke cijfers van 2019.

Baten

1 In de subsidies is de indexering aangehouden zoals deze is vastgesteld dan wel wordt verwacht. Voornamelijk wordt er vanuit gegaan dat de incidentele subsidie voor het project Vlindertuin: € 21.000,- ook in 2020 nog doorloopt. Er wordt gesproken over het permanent maken van dit pand, met een hogere huurprijs en een hogere bijbehorende subsidie. Het is nog onbekend wanneer dit gaat plaatsvinden, het heeft in ieder geval geen consequenties voor het resultaat.

2 Bij de opbrengsten exploitatie gebouwen is rekening gehouden met een terugloop van de tijdelijke panden van 5 % in vergelijking met 2019. Op dit moment is er geen concrete aanwijzing dat een van de tijdelijke panden in 2020 stopt. Wel verwachten wij dat de panden B46 en B48 in de loop van 2020 opgezegd worden. In de begroting is er wel vanuit gegaan dat de aankoop van Coehoornstraat 15-17 is gerealiseerd. De bijbehorende huurinkomsten, rentekosten en reservering groot onderhoud zijn daarom meegenomen.

Van andere projecten (Belastingkantoor, Stadskantoor, Vlindertuin) zijn de ingangsdatum en baten en lasten op dit moment nog onvoldoende zeker om ze op te nemen in de begroting. Op de pagina hiernaast is het verloop te zien van het totale atelierbestand. De prognose voor december 2019 is nu 630. Verder is er uitgegaan van een huurverhoging van gemiddeld 3 % per 1 juli 2020. Bij de huurpanden tellen de atelierwoningen aan de Kleine Oord in zijn geheel mee.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Jan	500	566	508	459	410	587	741	682	628
Feb	500	566	508	465	410	587	741	683	627
Mrt	508	619	497	465	641	587	741	684	631
Apr	528	539	511	465	620	587	741	684	616
Mei	531	539	530	465	621	719	727	684	624
Jun	528	539	530	465	622	676	771	684	636
Jul	529	535	455	466	605	676	771	687	619
Aug	530	524	455	467	605	676	788	658	619
Sep	531	524	451	468	605	619	731	655	
Okt	539	523	446	469	605	619	772	616	
Nov	540	520	444	470	605	619	772	630	
Dec	566	326	433	410	605	619	682	629	

3 Detachering van het personeel betreft met name werkzaamheden van onze beleidsadviseur/projectmanager voor BOEi.

Lasten

4 In vergelijking met 2019 zijn er een aantal belangrijke wijzigingen. Uiteindelijk zullen de kosten, ondanks een bescheiden loonindexering van 2,25 %, op hetzelfde niveau blijven als de werkelijke loonkosten in 2019. In 2020 stijgen de personeelskosten doordat de functie van directeur weer is ingevuld, dit wordt gecompenseerd doordat de senior projectmanager gebruik maakt van de afbouwregeling en door de herstructurering van het onderhoud. Een van de coördinatoren onderhoud gaat in 2020 met pensioen en zijn functie zal niet opnieuw ingevuld worden.

In 2020 zullen verdere stappen gezet worden om de financiële controle en verslaglegging te verbeteren. Hiervoor is een bedrag gereserveerd van € 15.000,-. De precieze invulling hiervan (inhuren, vacature, ZZP constructie) is nog onderwerp van nader onderzoek. De kosten van de ziekteverzuimverzekering dalen doordat het ziekteverzuim in 2019 fors gedaald is ten opzichte van 2018.

7 In de kosten KLB is rekening gehouden met nog te verwachten energiekosten die de eigenaar van de Hes nog bij SLAK in rekening moet brengen. De eigenaar heeft daar een grote achterstand in en bracht in 2019 ook geen voorschotfacturen in rekening. Zowel in de werkelijke kosten van 2019 als in de begroting voor 2020 hebben we hiervoor wel een ruime kostenpost gereserveerd.

De voorziening groot onderhoud is aangepast aan de verwachting dat we in 2020 eigenaar zijn van het pand aan de Coehoornstraat.

De post verzekering daalt in 2020 verder, ondanks uitbreiding van het eigendom, doordat we de opstal en dergelijke hebben ondergebracht bij een andere verzekeraar, Donatus. Deze verzekeraar is gespecialiseerd in monumentale gebouwen.

De derving leegstand en niet afgerekende servicekosten zijn op het niveau van 2019 gehandhaafd. De verwachting is wel dat deze verder zal dalen, met name omdat we tijdelijke panden nu tegen een vast tarief inclusief energiekosten verhuren en doordat de achterstand bij het maken van de afrekeningen is weggewerkt.

8 Door het aanpassen van contracten met automatiseringsbedrijven is een kostenreductie gerealiseerd.

9 Bij de algemene kosten valt vooral de stijging van de advieskosten en PR-kosten op. SLAK maakt meer gebruik van externe adviseurs op het gebied van projecten (Architecten), P&O, Good Governance, fondsenwerving, etc. Daarnaast is het de bedoeling dat de zichtbaarheid van SLAK vergroot wordt, hiervoor zal het soms noodzakelijk zijn om expertise op het gebied van communicatie in te huren.

10 Bij de diverse lasten zien we een stabiele post oninbaar. De verwachting is dat het in 2019 binnen de begrote € 10.000,- blijft. Om die reden is deze post in de begroting voor 2020 ongewijzigd gebleven.

Daarnaast is een post onvoorzien opgenomen.

11 In de begroting is een stijging van de rentelasten voorzien als gevolg van de aankoop van het pand aan de Coehoornstraat 15-17.