Werkplan 2021

September 2020

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

Teksten
Tamar Oosterlaar, Pim Coenen
Eindredactie
Lizanne Croonen

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

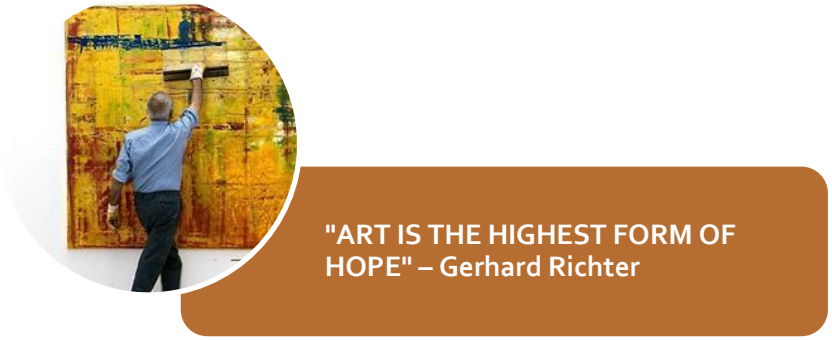
1 Organisatie 5
Personeel en organisatie 5
Raad van Toezicht 7
Gedragscodes cultuur 8
Stakeholders 10

2 Beleid 15
Inschrijving en toewijzing 15
Juridisch 16
Financieel 17
Onderhoud en verduurzaming 17
Projectteam 18
Communicatie 19
Onderzoek 20

3 Projecten 21
Gemeente Arnhem 21
Gemeente Nijmegen 27
Gemeente Apeldoorn 32
Overige gemeenten 34

4 Toelichting begroting 2021 38
Baten 38
Lasten 38

Voorwoord



Vooruitkijken en plannen maken voor de toekomst in een tijd waarin de maatschappij wereldwijd gedomineerd wordt door Covid-19, is een complexe opgave. Het vraagt om nieuwe vormen van creativiteit, flexibiliteit, monitoren, anticiperen en acteren, empathie, samenwerking, veerkracht, moed en vooral ook hoop. Een groot kunstenaar Gerhard Richter schreef: 'Art is the highest form of hope', een mooie quote die inspiratie geeft in onzekere tijden.

De coronacrisis hakt er in de culturele wereld onevenredig in. Hoewel er steeds meer steunpakketten vanuit de overheden in het leven worden geroepen, zal de impact voor veel ondernemers in de creatieve industrie voel- en zichtbaar zijn, en helaas ook in 2021 nog blijven. SLAK ateliers probeert op diverse vlakken de huurders te steunen, binnen de kaders van wat financieel en organisatorisch mogelijk is. Het niet doorvoeren van een jaarlijkse huurverhoging is één van de middelen. De inkomstenderving is voor de rekening van SLAK ateliers. Ondanks de goede verstandhouding met de pandeigenaren, was slechts een enkeling bereid mee te gaan in het niet verhogen van de huur. Het aantal inschrijvingen nam echter toe in 2020, een trend die naar verwachting ook zal worden doorgezet in 2021. De hoge druk op de vastgoedmarkt en de hiermee gepaarde hoge vierkante meterprijzen zorgen voor een trek vanuit het westen van het land richting Gelderland. Een zorg blijft het vinden van geschikte, betaalbare ruimtes. In 2020 is een start gemaakt met het zoeken van nieuweallianties waaronder de zorg en is er

een intensief overleg gestart met de coöperaties. Het in kaart brengen en sluiten van allianties staat ook weer het komende jaar hoog op de agenda.

Binnen de keten van de creatieve industrie zijn atelierorganisaties een onmisbare schakel. Een organisatie als SLAK ateliers, met als werkgebied de provincie Gelderland, schaakt op een groot aantal borden. Door de grote diversiteit aan stakeholders zijn atelierorganisaties belangrijke 'verbinders'."

De transitiefase waarin SLAK ateliers verkeert, zal verder vorm krijgen in 2021. Na een professionaliseringsslag op het gebied van de financiële administratie, worden ook de afdelingen onderhoud, service en verhuur geëvalueerd en indien nodig gereorganiseerd. Binnen de Raad van Toezicht waren wisselingen. Een belangrijke vernieuwing binnen de Raad van Toezicht is het binnenhalen van expertise op vastgoedgebied. Kennis waar de organisatie in de toekomst dankbaar gebruik van hoopt te maken.

Eind 2020 is een start gemaakt met een strategische meerjarenvisie. Hierbij worden stakeholders geconsulteerd. Makers uit de creatieve sector, gemeentes, woningbouwcoöperaties, ontwikkelaars, Raad van Toezicht en andere belanghebbenden worden betrokken. In de visie zal tevens een strategie worden uitgezet ten aanzien van de ontwikkelingen op het gebied van eigen vastgoed. Ook de veranderende rollen van SLAK worden hierin beschreven. Van beheerder naar meer regisseur en ontwikkelaar. Een rol die passend is bij een veranderende maatschappij en de vraag van stakeholders – waaronder de gemeentes – die duidelijk aan het wijzigen is. In het voorjaar van 2021 wordt de visie gepresenteerd en uitgewerkt.

Het nieuwe toewijzingsbeleid van SLAK ateliers krijgt in 2021 zijn weerslag. Met name op project- en pandniveau wordt dit zichtbaar en werpt het nieuwe beleid zijn vruchten af. Eind 2021 vindt de evaluatie plaats en onderzoeken we of alle 'kinderziektes' zijn verdwenen en of dit de juiste wijze is waarop SLAK ateliers de komende jaren verder zal gaan toewijzen.

Kortom, in 2021 zal de organisatie weer volop in beweging zijn. Tegelijkertijd gaat SLAK ateliers onverminderd door met het ontwikkelen van projecten en het beheer en verhuur van creatieve ruimtes.

Tamar Oosterlaar, directeur-bestuurder

1 Organisatie

Het doel van SLAK ateliers is het faciliteren van de creatieve economie (de creatieve makers, initiatieven en organisaties) in Gelderland op het gebied van woon- en werkruimten, ruimten voor experimenten en ontmoeting, winkel- en presentatieruimten. Daarmee is SLAK ateliers in 2021 een basaal en integraal onderdeel van de creatieve keten op het gebied van kennis (opleiding, ontwikkeling, uitwisseling), productie (kunstenaars, vormgevers, werkplaatsen, muziek-oefenruimten, werkruimten) en presentatie (musea, galeries, podia). Voor dit doel ontvangt SLAK ateliers structurele jaarsubsidies van gemeente Arnhem, Nijmegen en Apeldoorn.

Personeel en organisatie
De organisatie van SLAK ateliers 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: het verwerven van tijdelijk en permanent vastgoed, projectontwikkeling en -begeleiding, (bijzondere) verhuur, programmering, communicatie, samenwerking en fondsenwerving.

Eind 2019 is Tamar Oosterlaar aangesteld als nieuwe directeur-bestuurder. Onder haar leiding heeft SLAK ateliers in 2020 met name gewerkt aan het professionaliseren van de organisatie op het gebied van financiën, communicatie en onderhoud. Op financieel vlak is er versterking gekomen van een manager finance en control. Deze manager richt zich op het stroomlijnen van interne processen op het gebied van verhuur, projecten en administratie en het verbeteren van financiële administratie en rapportages.

Ook op het vlak van communicatie heeft SLAK ateliers extra expertise in huis gehaald; sinds het voorjaar werkt een manager communicatie aan het verbeteren van de zichtbaarheid van SLAK ateliers, de klantvriendelijkheid en aan het imago. Dit heeft direct al voor meer (online) zichtbaarheid gezorgd welke de goodwill voor SLAK ateliers merkbaar ten goede komt. De communicatiemanager werkt aan een

communicatieplan dat in het najaar van 2020 zal worden ingezet en in 2021 zal worden uitgevoerd.

Op het gebied van projectmanagement heeft SLAK ateliers begin 2020 te maken gekregen met een zieke projectmanager, waardoor er meer werk terechtkwam bij de andere projectmanagers. Dit heeft ervoor gezorgd dat SLAK ateliers niet altijd even snel op verzoeken heeft kunnen reageren, ook al werd deze afdeling ondersteund door de directeur-bestuurder. Ook het coronavirus Covid-19 heeft daarbij niet geholpen, omdat het minder eenvoudig was om snel intern te overleggen of bij projecten ter plekke te gaan kijken. Tegelijkertijd heeft deze extra druk ervoor gezorgd dat de organisatie gedwongen werd efficiënter te werken. Processen zijn veranderd, wat in de toekomst haar vruchten zal afwerpen.

SLAK ateliers heeft in 2020 afscheid genomen van één van de twee onderhoudscoördinatoren, vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. De onderhoudswerkzaamheden liggen op dit moment nog bij één onderhoudscoördinator. In de nabije toekomst wordt de onderhoudstak van SLAK ateliers verder ontwikkeld; met name op het gebied van groot onderhoud en verduurzaming is er op dit moment nog te weinig kennis en capaciteit in huis. Voor een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) en de keuzes die hieruit voortvloeien, is een extern bureau ingeschakeld. Voor kleine onderhoudsklussen wordt momenteel een zzp'er ingehuurd en er is een noodtelefoon voor dringende onderhoudsmeldingen uitgezet bij een installateur.

De samenstelling van het personeel (circa 8 fte) van SLAK ateliers is daarmee in 2021 als volgt:

- Nicky van Barneveld - Financieel medewerker
- Bonne Beukema - Coördinator onderhoud & ICT
- Arno de Blank - Adviseur
- Bastiaan Budel - Financieel medewerker servicekosten
- Pim Coenen - Beleidsadviseur & projectmanager
- Lizanne Croonen - Communicatiemanager (op zzp-basis)
- Charlie Guda - Account- en projectmanager
- Saskia de Kinkelder - Manager finance & control

- Tamar Oosterlaar - Directeur-bestuurder
- Yvonne Schopenhouer - Coördinator verhuur
- Suzanne ter Harmsel Account- en projectmanager (op zzp basis)

SLAK ateliers werkt met een flexibele schil van deskundigen. Op juridisch vlak met Ruben Terrahe, en op het gebied van HR met Selma Berendsen. In 2021 zal dit worden gecontinueerd en mogelijk ook worden uitgebreid op andere vlakken, waaronder placemaking.

Het team van SLAK ateliers wordt ondersteund door vrijwilligers. Onder meer het secretariaat van LOA (Landen Overleg Ateliers), onderhoudstaken, secretariaat van de Raad van Toezicht en de beheerderstaken van de panden worden uitgevoerd door vrijwilligers. Tussen de 30 en 35 vrijwilligers zijn jaarlijks aan het werk voor SLAK ateliers. Daarnaast heeft SLAK jaarlijks stagiairs van Hogescholen uit de regio.

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht (RvT) van SLAK ateliers 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 betrekt daarbij ook het bredere publieke belang. De RvT is daarnaast de werkgever van de directeur-bestuurder. Het bestuur en de RvT onderschrijven de Good Governance Code. Binnen de RvT zijn diverse disciplines vertegenwoordigd: juridisch, financiën, organisatie/ H&R, vastgoed en cultuur. Daarnaast hebben, conform de statuten van SLAK ateliers, huurders uit verschillende steden zitting in de RvT.

In 2020 trad de vorige RvT-voorzitter, Gerard Velthuizen, af, waarna Gerrit Hendriks het stokje overnam. Tevens traden er drie leden af: Marije Vermeulen, Harmen Liemburg en Roel Haverland. Hiervoor in de plaats kwamen de nieuwe leden Cindy Vermeulen, Bram Loggers en Abdirahman Omar. De samenstelling en taakverdeling binnen de RvT in 2021 is daarmee als volgt:

- Abdirahman Omar - Algemeen lid, discipline Financiën
- Bram Loggers - Algemeen lid, discipline Vastgoed

- Cindy Vermeulen - Algemeen (huurders)lid regio Arnhem, discipline Cultuur
- Gerrit Hendriks - Voorzitter, discipline Financiën
- Han Rottink - Algemeen lid, discipline organisatie/HR
- Jasper Molenaar - Algemeen lid, discipline Juridisch
- Rik Luijmes - Algemeen (huurders)lid regio Nijmegen, discipline Cultuur

De RvT wordt ondersteund door een externe notulist. Daarnaast laat de RvT toezicht op het gebied van HR richting bestuurder adviseren en ondersteunen door een externe professional op dit gebied. Ten aanzien van de verbetering van financiële processen en risicomanagement wordt de RvT en het bestuur gecontroleerd en geadviseerd door RA12 (Registeraccountants).

Begin 2020 is een duidelijke start gemaakt met een professionaliseringsslag. Directie-bestuur en RvT trekken hierin gezamenlijk op. De vergaderingen en bijeenkomsten zullen plaatsvinden op locaties van SLAK ateliers, om zo inzicht te krijgen in het werkveld van de stichting. 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. Wegens de uitbraak van het coronavirus Covid-19 is deze ronde in 2020 niet doorgegaan. De directeur-bestuurder hoopt dit in 2021 weer te kunnen organiseren.

Gedragscodes cultuur

De Governance Code Cultuur, de Fair Practice Code en de Code Diversiteit & Inclusie staan voor een gezonde cultuursector. SLAK ateliers past alle drie de codes toe.

<u>Governance Code Cultuur</u>

SLAK ateliers past intern de Governance Code Cultuur toe. Deze is begin 2019 in werking getreden door middel van de vaststelling van het toezichtskader, bestuursreglement en Raad van Toezicht-reglement door de RvT en directie-bestuur van de stichting. Het toezichtskader omvat de afspraken die de RvT in aanvulling op de statuten heeft vastgesteld ten aanzien van de taakopvatting van de RvT en de wijze waarop de RvT vanuit verschillende rollen invulling heeft aan het besluitvormingsproces, het monitoren van de beleidscyclus om de organisatie op de

juiste maatschappelijke koers te houden en de wijze waarop de RvT de continuïteit van de organisatie borgt.

Het bestuursreglement heeft als doel om op een aantal punten nader in te gaan op de afstemming zoals die tussen de RvT en de directie gestalte dient te krijgen met als achterliggende vragen welke zaken het Bestuur wel of niet dient voor te leggen aan de RvT. Het dient te worden gezien als een ondersteunend document bij de statuten van de stichting en de functiebeschrijving van de directeur-bestuurder en vormt daarvan een onlosmakelijk geheel. Het toezichtsreglement voor de RvT van SLAK ateliers heeft als doel om op een aantal punten nader in te gaan op de taken en bevoegdheden zoals die binnen de RvT gestalte dient te krijgen. Het bestuursreglement en RvT-toezichtsreglement dient te worden gezien als een ondersteunend document bij de statuten en vormt daarvan een onlosmakelijk geheel. De reglementen dienen tevens te worden beschouwd als een formele uitwerking van het toezichtskader zoals die is opgesteld ten dienste van de implementatie van de Governance Code Cultuur.

Evaluatie van de toepassing van Governance Code Cultuur wordt eens in de twee jaar georganiseerd, zoals vastgesteld in het toezichtskader. Dit betekent dat de code 2021 zal worden besproken en indien nodig worden herijkt.

Fair Practice Code

De Fair Practice past SLAK ateliers toe door geen marktconforme huurprijzen te vragen maar gericht op doelgroep, de creatieve industrie, een eerlijke huurprijs te hanteren. De marges die SLAK ateliers hanteert zijn minimaal en puur gericht om haar bedrijfsvoering zorgvuldig te kunnen voeren.

In tegenstelling tot andere culturele organisaties verstrekt SLAK ateliers doorgaans weinig formele opdrachten aan makers in de culturele sector. Bij de opdrachten die SLAK ateliers verstrekt wordt een eerlijke beloning (*fair pay*) in achtgenomen. Voor 2021 heeft SLAK ateliers bijvoorbeeld de ambitie om binnen het eigen kantoor een wisselende expositie in te richten. Hierbij zullen de exposanten eerlijk beloond worden volgens het systeem van de Fair Practice Code. Ook bij andere opdrachten die SLAK ateliers in de toekomst gaat uitzetten, zoals het bouwen van de nieuwe website en het ontwerpen van een nieuwe folder, zal de maker eerlijk worden beloond.

SLAK ateliers beloont haar eigen personeel via het COA Woondiensten, waarmee de eerlijke beloning gewaarborgd is. Ook de flexibele schil van het externe SLAK-personeel (zoals de communicatieadviseur, jurist, HR-manager en projectmanager) wordt op basis van marktconforme zzp tarieven beloond. .

Code Diversiteit & Inclusie

SLAK ateliers wordt gerepresenteerd door een divers team aan mensen. Zowel binnen het team van de stichting alsmede naar de samenstelling van de RvT wordt rekening gehouden met diversiteit in culturele achtergronden, religie, seksuele oriëntatie, opleidingsniveau en leeftijd. De organisatie is voor iedereen toegankelijk. Bij gelijke kandidaten voor vrijgekomen vacatures onder het personeel of binnen de RvT krijgen mensen met een niet-westerse achtergrond voorrang. Binnen de organisatie is er daarnaast ruimte voor doorstroom naar nieuwe functies en wordt het personeel ondersteund door middel van cursussen ten behoeve van de professionele ontwikkeling. Onder de huurders maakt SLAK ateliers geen onderscheid in achtergronden; alle kandidaten die zijn ingeschreven bij SLAK ateliers komen evenveel in aanmerking om een ruimte te huren.

Het bestuur hecht er waarde aan dat er zowel binnen de organisatie alsmede onder de huurders de ruimte wordt ervaren om zichzelf te kunnen zijn en daarbinnen veilig te kunnen opereren. Juist met de grote diversiteit van huurders is dit essentieel om te kunnen werken (en wonen voor enkele huurders) Inclusie staat hoog in het vaandel van SLAK ateliers.

Stakeholders

Niet alleen de interne organisatie en de RvT van SLAK ateliers dragen bij aan het verwezenlijken van de doelstellingen, ook de externe omgeving heeft hier invloed op. Daarbij valt te denken aan overheden (gemeente, provincie, politiek), vastgoedeigenaren, huurders van SLAK ateliers, andere broedplaats- en atelierorganisaties en het culturele netwerk in de steden in Gelderland. De stakeholders zijn voornamelijk, maar niet uitsluitend, samenwerkingspartners van

SLAK ateliers. Hieronder wordt er ingegaan op de belangrijkste stakeholders in dit verband.

Overheden

De overheden waar SLAK ateliers mee samenwerkt, zijn veelal gemeenten in Gelderland. Met gemeente Arnhem, Nijmegen en Apeldoorn heeft SLAK ateliers een subsidierelatie, wat inhoudt dat SLAK ateliers jaarlijks subsidie ontvangt voor de realisatie van ateliers en broedplaatsen in de creatieve sector. Hierover staat SLAK ateliers in nauw contact met de betrokken ambtenaren van de verschillende gemeentes. Daarnaast heeft SLAK ateliers met enige regelmaat overleg op bestuurlijk niveau met de wethouder(s) en gemeenteraadsleden.

Vanuit gemeente Arnhem ontvangt SLAK ateliers subsidie voor onder meer het ontwikkelen van nieuwe locaties. SLAK ateliers onderhoudt nauw contact met de cultuurafdeling van gemeente Arnhem over de uitvoering hiervan. Tevens is er veel contact met de Teams Leefomgeving in de Arnhemse wijken en met de vastgoedafdeling van de gemeente. In 2021 zal de samenwerking met gemeente Arnhem verder verdiept worden op basis van de ambities die zijn uitgesproken in het 'Plan van aanpak creatieve huisvesting', welke in 2020 aan de gemeenteraad en het college van B&W is gepresenteerd. De rol van SLAK ateliers in de stad zal hier verder gestalte krijgen, waarbij een focus komt te liggen in de advisering van creatieve en culturele broedplaatsinitiatieven. In 2021 gaat SLAK ateliers hier verder over in gesprek met de gemeente.

"Ook met de gemeenten waarmee SLAK ateliers geen subsidierelatie heeft, onderhoudt zij goede relaties, zoals in Ede"

(foto: Arthur Koolkazerne, Ede)

In Nijmegen ligt de focus meer op de uitvoering van het atelierbeleid en de daarbij behorende afspraken zoals doorstroming, betaalbaarheid en aantallen ateliers. De cultuurafdeling van gemeente Nijmegen heeft in 2016 een atelierbeleid opgesteld, welke in 2020 is geëvalueerd. SLAK ateliers voldoet aan de afspraken met de gemeente, hoewel er op het gebied van doorstroming nog terrein te winnen valt. SLAK ateliers probeert op allerlei manieren meer ruimte te bieden aan startende kunstenaars en creatief ondernemers, maar dit kan alleen als er voldoende aanbod is in de stad. De projecten in Nijmegen die SLAK ateliers doet waarbij SLAK ateliers veel optrekt met de vastgoed- en ontwikkelingsafdeling van de gemeente, ontwikkelaars en initiatieven uit de creatieve sector zijn zouden in de toekomst meer de schakel kunnen zijn om het nieuwe beleid stevig te verankeren in de stad.

In Apeldoorn ontvang SLAK ateliers subsidie op pandniveau, zodat de huur voor de ruimtes daar betaalbaar blijft. Om diverse redenen moet 2021 gezien worden als een overgangsjaar voor SLAK ateliers in Apeldoorn. Een aantal panden zal van eigenaar veranderen en wellicht verdwijnt er een pand uit beheer. Daarnaast wil SLAK ateliers nieuwe activiteiten gaan ontwikkelen in Apeldoorn, zoals de ontwikkeling van broedplaatsen en placemaking (project Tussentijds). Bovendien is het zo dat vanaf 2022 de subsidiesystematiek zal veranderen, wat inhoudt dat SLAK ateliers alleen nog maar subsidie kan aanvragen voor de realisatie van projecten. Deze nieuwe systematiek zal in 2021 verder worden uitgewerkt.

Ook met de gemeenten waarmee SLAK ateliers geen subsidierelatie heeft, onderhoudt SLAK ateliers goede relaties. Met name in gemeente Renkum, Rheden, Ede en Zutphen lopen projecten waarin SLAK ateliers optrekt met de lokale vastgoed-, ontwikkelings- en cultuurafdelingen. In 2020 hebben ook hier verschillende gesprekken plaatsgevonden met de wethouders met cultuur, erfgoed en (ruimtelijke) ontwikkeling in hun portefeuille. Op provinciaal niveau onderhoudt SLAK ateliers nauw contact met de cultuur- en erfgoedafdeling en met de politiek.

Eigenaren

Met eigenaren van vastgoed onderhoudt SLAK ateliers contact op beheer- en ontwikkelniveau. De eigenaren zijn soms overheden, maar vaak ook particuliere eigenaren, beleggingsmaatschappijen en projectontwikkelaars. Voor elk pand worden er aparte afspraken gemaakt over de duur en kosten van het beheer.

Daarnaast maakt SLAK ateliers afspraken over eventueel placemaking of tijdelijk gebruik. Zo ligt er voor elk pand een andere vraag; soms voor puur toezicht en beheer en soms voor inhoudelijke programmering. Alle modellen wil SLAK ateliers aanbieden aan eigenaren, zodat zij ook in de toekomst een interessante partij blijft om in te schakelen voor beheer en verhuur. In 2021 wil SLAK ateliers de verschillende beheer- en verhuurmodellen beter in kaart brengen en structureren, gekoppeld aan de implementatie van het nieuwe toewijzingsbeleid (waarover meer in het volgende hoofdstuk).

Huurders

Met huurders onderhoudt SLAK ateliers een heel eigen relatie; zij zijn de grootste groep klanten van SLAK ateliers waarmee een contractuele afspraak is gemaakt. De relatie met huurders is met name op praktisch niveau. Over het algemeen zijn huurders blij met het bestaan van SLAK ateliers, maar helaas is het aanbod van SLAK ateliers niet voldoende om de gehele culturele sector te kunnen huisvesten. SLAK ateliers kijkt steeds meer op pandniveau wat zij voor huurders kan betekenen. Klantgerichtheid en -vriendelijkheid blijft een belangrijke doelstelling van SLAK ateliers, waar ook in 2021 weer aan gewerkt zal worden.

Huurders zijn tevens samenwerkingspartners ten behoeve van het uitrollen van projecten. SLAK ateliers kijkt steeds meer op pandniveau wat zij voor huurders kan betekenen en andersom kunnen de huurders met hun programma ook een bestendiging zijn van de projecten van SLAK ateliers. Het beheerdersoverleg is een belangrijk moment voor SLAK ateliers om opmerkingen vanuit haar doelgroep op te halen omdat het werk van SLAK ateliers dan op breder niveau besproken wordt. Daarnaast wordt er een klankbordgroep in het leven geroepen, bestaande uit huurders van SLAK ateliers, die tweemaal per jaar bij elkaar komt om huurdersthema's te bespreken.

Cultureel netwerk

Behalve culturele makers zijn er ook andere culturele organisaties waar SLAK ateliers mee samenwerkt. Daarbij valt te denken aan de lokale musea, galerieën en andere culturele podia, het kunst- en cultuuronderwijs, productiehuizen, enzovoorts. SLAK ateliers werkt op een natuurlijke manier samen met deze culturele organisaties bij de inhoudelijke programmering van panden. Daarnaast

voert SLAK ateliers veel gesprekken met culturele organisaties om de vraag en behoefte van deze instellingen vroegtijdig op te pikken. Dit helpt bij de ontwikkeling van nieuwe projecten en de ontwikkeling van startende kunstenaars en creatieven.

Broedplaats- en atelierorganisaties

SLAK ateliers onderhoudt veel contact met andere broedplaats- en atelierorganisaties in Gelderland en daarbuiten, soms binnen koepelorganisaties zoals het Landen Overleg Ateliers (LOA) en Dutch Creative Residency Network (DCRN). Voor SLAK ateliers zijn dit belangrijke inhoudelijke sparringpartners waarbij kennisuitwisseling op het gebied van atelierbeheer het uitgangspunt is.

"SLAK ateliers onderhoudt veel contact met andere broedplaats- en atelierorganisaties"

(foto: bijeenkomst De Stadsmaker)

2 Beleid

In 2020 hebben er diverse verkenningen plaatsgevonden waarbij verschillende aspecten van het beleid van SLAK ateliers zijn onderzocht. De verkenningen gingen over het toewijzingsbeleid, de versteviging van de financiële afdeling, de verduurzaming van panden, communicatie en het meerjarenbeleid in afstemming met de betrokken gemeenten.

In 2021 werkt SLAK de in 2020 uitgezette lijnen en gedachtenvorming verder uit tot concreet beleid en taken. Er wordt dan met name gewerkt aan het vormen van het nieuwe meerjarenbeleid voor de periode 2021-2025, met als belangrijk uitgangspunt dat het beleid van SLAK ateliers aansluit bij het meerjarige cultuur- en atelierbeleid in de Stadsregio 025 (gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen en tussenliggend gebied). Vanwege de uitbraak van Covid-19 is dit echter stil komen te liggen. Het opstellen van een meerjarenbeleidsvisie kreeg minder prioriteit. Los daarvan is het op het moment van schrijven lastig voor te stellen hoe de culturele sector er de komende jaren uit gaat zien.

Om die reden is er besloten de meerjarenvisie op een later moment te realiseren. In het najaar van 2020 worden de ontwikkelingen op het gebied van kunst, cultuur en vastgoed gemonitord en worden sessies georganiseerd met de belangrijke stakeholders zoals de gemeentes, huurders, RvT, vastgoedeigenaren en andere samenwerkingspartners. Op basis hiervan zal eind 2020 een start worden gemaakt met het herijken van het beleid en zal in het voorjaar van 2021 een meerjarenvisie (2021-2025) gereed zijn. Voorafgaand hieraan wordt in het najaar van 2020 een actieplan voor 2021 vastgesteld, waarin wordt opgenomen wat de onderdelen van deze herijking zullen zijn. Hieronder wordt toegelicht waaruit dit actieplan zal bestaan, en aan welke zaken er dus in 2021 gewerkt zal worden.

Inschrijving en toewijzing

2020 is het jaar van verandering in inschrijvings- en toewijzingsbeleid. SLAK ateliers heeft geconstateerd dat sommige creatieve bedrijfsruimtes in haar panden niet gebruikt worden voor actief werk, maar bijvoorbeeld als opslagruimte. En dat terwijl de wachtlijst voor een ruimte bij SLAK ateliers groot is. SLAK ateliers wil ruimtes

daarom beter toewijzen, stimuleren dat huurders ruimtes met elkaar delen en voor doorstroming zorgen tussen de verschillende ateliers.

Dit houdt in dat de verhuurbare ruimtes van SLAK ateliers worden toegewezen aan gebruikers op basis van een profiel en niet meer uitsluitend op basis van de inschrijfduur op de wachtlijst. Van het vullen van ruimtes met ondernemers uit de creatieve industrie van de wachtlijst naar de kwalitatieve toewijzing van ruimtes in panden met specifieke culturele makers en organisaties. Ruimtes in panden zullen voortaan op basis van geschiktheid worden toegewezen aan kandidaten. Dit houdt in dat een pand een bepaald profiel krijgt en dat daar een passende kandidaat bij wordt gezocht.

Dit nieuwe toewijzingssysteem is in de zomer van 2020 vastgesteld en wordt in het najaar in de organisatie geïmplementeerd onder leiding van de beleidsmanager van SLAK ateliers. SLAK ateliers ontvangt daarbij ondersteuning van tweedejaars studenten van Hogeschool Arnhem-Nijmegen, opleiding Bedrijfskunde. Belangrijke onderdelen van de opdracht aan de studenten is het onderzoek naar de ruimtebehoefte van de doelgroep en de implementatie daarvan in het verhuursysteem. Vervolgens zullen alle ruimtes die SLAK ateliers aanbiedt worden gelabeld, zodat er in het vervolg een betere match kan worden gemaakt tussen ruimtes en kandidaten. Uiterlijk begin 2021 zal het nieuwe beleid operationeel zijn. Het jaar 2021 zal daarbij worden gezien als een pilotjaar, waarbij het toewijzingsbeleid voortdurend zal worden geëvalueerd en waar nodig wordt bijgestuurd. De implementatie van het toewijzingsbeleid heeft tevens direct impact op de taken van de coördinator verhuur.

Juridisch

De intentie is om in 2021 alle contracten met de huidige huurders te reviewen en waar nodig aan te passen. In verband met de doorstroming tussen de ruimtes en de kandidaten is dit van essentieel belang. Halverwege 2020 is de hulp van een jurist ingeschakeld om dit complexe proces in goede banen te leiden. In de praktijk betekent dit dat huurders een contract krijgen voor een termijn van vijf jaar, met waarschijnlijk een proeftijd van een jaar. Na vijf jaar vindt er een toetsingsmoment plaats, waarbij wordt beoordeeld of de huurder de ruimte nog gebruikt zoals afgesproken.

Hiervoor is het nodig dat SLAK ateliers alle contractvormen en lopende contracten gaat structureren en indien nodig aanpassen. Er zijn nu nog teveel verschillende contracten in omloop, waardoor het niet altijd helder is welke afspraken er gemaakt zijn tussen SLAK ateliers en huurders en SLAK ateliers en eigenaren. Door het juridisch checken van alle contracten krijgt SLAK ateliers meer grip op gebruik van ruimtes en eventueel toekomstige problemen.

Financieel

Wat betreft de financiële administratie is er binnen SLAK ateliers nog een verbeteringsslag te maken. Een nieuwe manager finance & control is eind mei 2020 gestart met het onder de loep nemen van alle financiële processen. Zij heeft daarbij als opdracht gekregen deze beter te stroomlijnen, zodat er meer grip komt op de financiële processen en risico's.

Andere onderdelen van de verbetering van de financiële administratie zijn het optimaliseren van administratieve processen, het maken van jaarrekeningen, het uitvoeren van belastingzaken, verbetering salarisadministratie, contact onderhouden met de accountant en het maken van rapportages en tussentijdse financiële analyses. In 2020 is al een grote slag gemaakt door de realisatie van maand- en kwartaalrapportages richting directeur-bestuurder. Deze zijn niet alleen van belang voor het goed besturen van de organisatie maar tevens voor de RvT. Daarnaast ondersteunt de manager finance & control het projectteam bij het maken van exploitatiebegrotingen op project- en pandniveau.

Onderhoud en verduurzaming

Uiterlijk in 2021 moet de onderhoudstak van SLAK ateliers verder zijn geprofessionaliseerd. Efficiëntere werkwijze en meer helderheid is hierbij een belangrijk item. Met name op het gebied van groot onderhoud en verduurzaming is er nog te weinig kennis en capaciteit in huis. Op dit moment blijven grote zaken te lang liggen en wordt er te veel tijd besteed aan kleine meldingen, iets wat de kwaliteit van het onderhoud van de panden niet ten goede komt. Er komt een nieuwe systematiek van het behandelen van onderhoudsmeldingen en het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. In 2020 wordt dit verder uitgedacht en zo mogelijk eind 2020 geïmplementeerd. 2021 wordt deze nieuwe systematiek

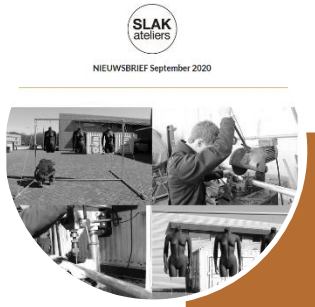
geëvalueerd. Bij het schrijven van dit werkplan worden de mogelijkheden onderzocht of de onderhoudsafdeling kan worden geoutsourcet.
De heroverweging van de eigendomspanden is daar ook een belangrijk onderdeel van. Panden die SLAK ateliers in eigendom heeft, wil zij in de toekomst verder gaan verduurzamen. De kosten hiervan worden in de huurprijzen doorberekend, maar de servicekosten gaan naar verwachting omlaag. In 2021 vervolgt SLAK ateliers per pand het onderzoek naar de mogelijkheden en de kosten. Het gaat daarbij om het verduurzamen van de panden die reeds in beheer zijn bij SLAK ateliers. Bij de panden die SLAK nieuw in langdurig beheer krijgt, wordt dit vraagstuk automatisch meegenomen. Voor de eigendomspanden is een MJOP opgesteld. Strategische keuzes omtrent de panden worden voorgelegd aan de RvT.

"Er wordt steeds meer om placemaking en programmering gevraagd"
(foto: Varkensstraat, Arnhem)

Projectteam

Binnen het projectteam zijn ook veranderingen in aantocht. In 2020 werd een van de accountmanagers ziek en werd de taakbelasting van de andere accountmanagers te groot. Met het implementeren van nieuw beleid zullen de taken van de accountmanagers worden herzien. De toename van projecten in combinatie met een ondercapaciteit levert een vermindering van kwaliteit op. Daarnaast wordt er meer van SLAK ateliers verwacht. Waar het in het verleden vaak ging om de verhuur van ruimte aan de creatieve sector wordt er nu regelmatig om placemaking en programmering gevraagd.

SLAK ateliers is tevens steeds meer betrokken bij de ontwikkeling van grote gebiedsopgaven. Dat vraagt om andere kwaliteiten en meer tijd van het huidige team. Extra fte's op de projecten in combinatie met de juiste projectondersteuning is essentieel om aansluiting te blijven vinden bij de veranderende vraag vanuit de maatschappij. Bij het aangaan van nieuwe projecten wordt er nu al rekening gehouden met het reserveren van budgetten voor het inhuren van externe adviseurs zoals community managers. Het nieuwe toewijzingsbeleid zal daarnaast een belangrijke factor zijn in de efficiëntieslag die het projectteam gaat maken; wanneer de doelgroep van SLAK ateliers beter in beeld is, kunnen panden en ruimtes beter en sneller toegewezen worden.



"De verfrissende manier van communiceren vindt zijn weerslag op social media-kanalen, nieuwsbrief, brieven naar huurders en andere communicatie-uitingen"

Communicatie

Sinds halverwege 2020 besteedt SLAK ateliers op een professionele manier aandacht aan communicatie. In het verleden was het een bijtaak van de projectmanagers en hiermee een 'onderschoven kindje'. Met het aantrekken van een externe communicatieadviseur is de zichtbaarheid en het imago van SLAK ateliers duidelijk aan het veranderen. De verfrissende, moderne manier van communiceren vindt zijn weerslag op social media-kanalen, nieuwsbrief, brieven naar huurders en andere communicatie-uitingen. Daarnaast werkt de communicatieadviseur in 2020 aan een communicatieplan, welke in 2020 en 2021

verder vorm zal krijgen en zal worden uitgevoerd. In het communicatieplan zijn verschillende communicatiedoelstellingen geformuleerd: intensivering relatie huurders, community creëren (voor de kennisuitwisseling van creatieve en culturele professionals), vergroting zichtbaarheid creatieve industrie, lobby voor betaalbare huisvesting voor de creatieve industrie en het debat daarover, intensivering relatie met overheden, ontwikkelaars en samenwerkingspartners. Deze doelstellingen zullen worden gerealiseerd middels onder meer het updaten van de website, de nieuwsbrief, social media, het regelmatig uitsturen van persberichten, de verbetering van taalgebruik in brieven en mails, het maken van folders en flyers voor uiteenlopende doeleinden, vormgeving van beleidsteksten en rapportages en het organiseren van netwerkmomenten en een wisselende expositie in het pand van SLAK ateliers.

Onderzoek

SLAK ateliers is onderdeel van de grote vier organisaties die in Nederland werkzaam zijn op het gebied van atelier- en broedplaatsenbeheer. Samen met SKAR (Rotterdam), DePlaatsmaker (Utrecht) en Urban Resort (Amsterdam) werkt SLAK ateliers mee aan verschillende kleine en grootschalige onderzoeken naar de waarden van werk- en woonruimte voor de creatieve industrie en broedplaatsen voor de steden. Op verschillende niveaus vindt er kennisuitwisseling plaats, soms ondersteund door externe onderzoekbureaus en soms door onderzoeksinstellingen bij hogescholen en universiteiten of lobbyorganisaties. De directies van de vier grote organisaties zijn in 2020 gestart met onderlinge intervisie. Eens in de twee maanden worden diverse actuele onderwerpen met elkaar besproken.

De uitbraak van Covid-19 heeft heel duidelijk gemaakt wat de waarde is van kunst en cultuur voor samenleving. Hoewel dit ook samengaat met grote verliezen en zeer waarschijnlijk ook bezuinigingen, is dit voor de atelier- en broedplaatsorganisaties een momentum om de boer op te gaan voor het belang en de waarde van het werk dat zij doen.

3 Projecten

SLAK ateliers realiseert haar ambities veelal via de projectenontwikkeling en in panden die ze in beheer heeft of krijgt. 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 ateliers mee bezig is, wordt veelal de inhoudelijke variant gevraagd. Deze trend is terug te zien in de projecten van SLAK ateliers in Arnhem, Nijmegen en Apeldoorn. Ook in de gemeente Ede, Zutphen, Renkum en Rheden wordt gevraagd om meer inhoudelijke conceptontwikkeling van panden en advies bij het ontwikkelen van atelier- en broedplaatsenbeleid.

Gemeente Arnhem

Arnhems Buiten

De terreinen (Den Brink en de Hes) op Arnhems Buiten worden sinds 2020 snel (her)ontwikkeld. Voor een groot aantal panden in dit gebied is SLAK leegstandsbeheerder, aangezien hier ruim 160kunstenaars en creatief ondernemers zijn gehuisvest die daar met veel plezier werken en het terrein op de kaart zetten. Een pracht voorbeeld is de tentoonstelling Hier is alles in het najaar van 2020, geïnitieerd door stichting Scarabee. Een bijzondere buitententoonstelling. .

"SLAK ateliers heeft de ambitie om met gebouw B46 op Arnhems Buiten een permanentere positie te krijgen op het terrein"

(Foto: installatie van modeotwerper Jef Montes op het dak van B46)

Op het gedeelte van de Hes op Arnhems Buiten zal projectontwikkelaar Amvest op termijn woningen ontwikkelen. Uiteraard heeft dit gevolgen voor de gebruikers van SLAK ateliers in de gebouwen H29, H33 en H40. Voor meer dan 60 creatieve makers moet in de nabije toekomst nieuwe werkruimten worden gezocht. SLAK ateliers is met Amvest in gesprek over het waarborgen van een aantal plekken voor creatieven in de nieuwe ontwikkeling. In de tussentijd probeert SLAK ateliers steeds meer delen van het terrein in de tijdelijkheid in te vullen met culturele activiteiten. Hierbij wordt samengewerkt met partijen die op het terrein werken, waaronder tentoonstellingsruimte Scarabee. De ontwikkelingen op het gebied van vastgoed naar aanleiding van Covid-19 zijn nog niet te overzien. SLAK ateliers houdt uiteraard de vinger aan de pols.

Coberco & Van Ginkel

SLAK ateliers is in 2020 door projectontwikkelaar BPD uitgenodigd om mee te denken bij placemaking van het terrein en het beheer van een of meerdere gebouwen in het Coberco Kwartier op zich te nemen. In het gebied zal een nieuwe wijk worden gerealiseerd met een mix aan (sociale) huurwoningen, koopwoningen, winkels, bedrijfsruimtes en andere aanvullende functies zoals een horecalocatie en een hotel. Behoud en herbestemming van de beeldbepalende en/of monumentale gebouwen in combinatie met de ontwikkeling van nieuwbouw is daarbij het uitgangspunt. Tot het moment van volledige gebiedstransformatie geeft BPD aan (lokale) ondernemers de ruimte om gebruik te maken van de leegstaande gebouwen in het gebied, met als doel dat het gebied op de korte termijn al levendig en aantrekkelijk wordt. Het gebied ligt op een steenworp afstand van de binnenstad van Arnhem en is voor veel ondernemers en initiatieven een aantrekkelijke locatie om (tijdelijk) neer te strijken. Binnen de scope van dit project zijn er voor een aantal gebouwen in het gebied verschillende tijdelijke functies en ondernemers op het oog. Het gaat om gebouwen van de voormalige Melkfabriek en om de gebouwen iets verderop aan de Nieuwe Kade en de Veilingstraat.

Het eerste concrete project, welke eind 2020 van start gaat, is het voormalige Van Ginkel-gebouw. De werkplaats en voormalige bedrijfswoning in het nabijgelegen gebouw aan Nieuwe Kade 2 werd tot voor kort gebruikt als winkel voor kunstbenodigdheden. Sinds 2019 staat het gebouw leeg, maar sinds kort is in de woning het tijdelijke projectkantoor van BPD gevestigd. Daarnaast hebben

creatieve ondernemers het plan opgevat om hier de start van het zogenaamde Rijndistrict onder te brengen onder de noemer 't Pé. Bij dit initiatief leeft de ambitie om een netwerk aan ontwerpers, vormgevers en andere culturele makers onder te brengen in de Arnhemse wijk 't Broek, waar het Coberco Kwartier onderdeel van is. Het Van Ginkel-gebouw moet een locatie worden waarmee Arnhem als maakstad op de kaart wordt gezet door middel van een breed en wisselend programma met studio's voor creatieve makers, exposities, kleinschalige culturele evenementen, debatavonden en ontmoetingen tussen makers. Horeca is een belangrijk onderdeel van dit programma; een geïnteresseerde ondernemer is in beeld. SLAK ateliers treedt daarbij op als beheerder van het pand en tussenpartij voor de creatieve ondernemers en BPD. Daarnaast wordt SLAK ateliers betrokken bij een overall visie voor het terrein.

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 creatieve ondernemers die zich in de panden hebben gevestigd. 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. SLAK ateliers 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 zijn aan ondernemers zelf verkocht. Daarnaast heeft SLAK ateliers een van de panden in de wijk aangekocht. SLAK is begin 2020 officieel eigenaar geworden van gebouw CC3, de voormalige Volksuniversiteit. Op dit moment wordt onderzocht wat juridisch de beste constructie voor de verhuur is.

Er ligt een gezamenlijk ambitie om van dit pand een cultureel centrum zoals De Balie of Pakhuis de Zwijger voor Arnhem te realiseren, met een focus op design en architectuur. Onder meer Fillip Studios, architectenbureau Bureau Bois en Architectuur Centrum Arnhem (CASA) worden trekkers van een nieuwe bruisende broedplaats. Vervolgens kan het gebouw verduurzaamd worden, een traject dat naar verwachting in 2021 wordt opgestart. Ook de buitenruimte dient een facelift

te krijgen. Met het verdwijnen van het huidige Coehoornpark ligt er een wens en kans om het gebied rondom CC3 te ontwikkelen tot een aantrekkelijk buitengebied waarbij sociale ontmoetingen en diverse culturele evenementen kunnen plaatsvinden. SLAK ateliers onderzoekt tevens de mogelijkheden van realisatie van permanente nieuwbouwateliers in het gebied. Hierover is zij in overleg met ontwikkelaars.

"De locatie en het gebouw op Driekoningenstraat 16 lenen zich uitstekend voor een culturele organisatie met programmering in de zaal"

(foto: opening recente tentoonstelling door Youri Appelo en Expoplu)

Driekoningenstraat

Begin 2020 kwam het pand aan de Driekoningenstraat 16 in het Spijkerkwartier vrij. Dit pand heeft SLAK ateliers al meer dan twintig jaar in beheer. In 2020 was hier nog de masteropleiding International Master Artist Educator (IMAE) gehuisvest. Het pand bestaat uit een grote open en lichte ruimte, met daarachter enkele kantoren en een keuken. De locatie en het gebouw lenen zich uitstekend voor een culturele organisatie met programmering in de zaal. Voor de invulling hiervan had SLAK ateliers de handen ineengeslagen met Youri Appelo. Voor hem zou dit de plek kunnen worden waarin zijn initiatief P-Ost had kunnen landen, een Arnhemse locatie van de Nijmeegse exporuimte Expoplu. Met ondersteuning van de eigenaar werd er voor dit plan gezocht naar voldoende middelen om het pand te verder te huren en te verbouwen. Helaas zijn er voor P-Ost te weinig subsidiabele middelen beschikbaar gekomen waardoor dit project is stilgezet. SLAK ateliers zoekt naar een nieuwe invulling van het pand. Het plan is om hier een hub voor jonge kunstenaars te huisvesten, in samenwerking met verschillende partijen in de stad.

"Het programma voor de panden aan de Varkensstraat zal van meerwaarde zijn voor het gebied en de stad Arnhem"

Lorenz

SLAK ateliers is door gemeente Arnhem uitgenodigd om een deel van het tijdelijk beheer van het voormalige Lorenz Lyceum aan de Groningensingel in Arnhem-Zuid op zich te nemen. Dit pand is in 2020 leeg komen te staan en zal tijdelijk deels ingevuld worden door RijnIJssel. Tevens verhuist er een basisschool naartoe, ook als tijdelijke invulling. Na een periode van tijdelijkheid, naar verwachting een periode van 1-2 jaar, zal er een permanente invulling voor het pand gevonden moeten worden. SLAK ateliers zou in het gebouw graag een creatieve broedplaats realiseren, in samenwerking met gemeente Arnhem en culturele partijen in de stad. Vanuit gemeente Arnhem moet daarover nog besluitvorming plaatsvinden.

Thorbeckestraat

Aan de Thorbeckestraat in het Spijkerkwartier komt in 2021 een pand van Rijn IJssel leeg te staan. De opleidingen van Rijn IJssel verhuizen dan naar de nieuwbouwlocatie op het voormalige AkzoNobel-terrein in Arnhem. SLAK ateliers is in gesprek met Rijn IJssel om op de locatie aan de Thorbeckestraat een tijdelijke broedplaats te ontwikkelen. Hierin trekt SLAK ateliers samen op met de KlokGroep, een projectontwikkelaar uit Nijmegen welke interesse heeft om de locatie in het vervolgtraject te ontwikkelen als plek met permanente ateliers en atelierwoningen. SLAK ateliers heeft goede ervaring met de KlokGroep op het Alfa Laval-terrein in Nijmegen.

Tussentijds

Gemeente Arnhem heeft aan SLAK ateliers gevraagd met een voorstel te komen waarin de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van (in eerste instantie) vier panden aan de Varkensstraat in Arnhem worden voorgelegd. Het gaat om het gebruik van Varkensstraat nummer 2, 27, 45 en 47. Deze panden nam SLAK in 2020 in beheer. Daarmee gaat SLAK ateliers zorgdragen voor een kwalitatieve invulling met culturele en creatieve ondernemers die voor reuring zorgen in hun pand in de Varkensstraat, met een uitstraling in het gehele Korenkwartier en de verdere binnenstad van Arnhem. Met de intentie dat de leefbaarheid en het imago van de Varkensstraat hierdoor zal veranderen. Het programma voor de panden aan de Varkensstraat zal van meerwaarde zijn voor het gebied en de stad. Daarnaast kan het een (tijdelijke) oplossing zijn voor het huisvestingsprobleem van de creatieve sector in Arnhem, welke in 2019 in kaart werd gebracht door onderzoeksbureau Bureau Buiten in opdracht van Economische Zaken van gemeente Arnhem. De invulling van de ruimtes zal geschieden onder de vlag van Tussentijds. Tussentijds is een winkelketen van conceptstores/tijdelijke design- kunst- en cultuurwinkels. De winkels worden in opdracht van SLAK ateliers opgezet en gerund door creatieve en culturele ondernemers. Dankzij dit tijdelijke podium kunnen zij nieuwe concepten uitproberen. Tijdelijk betekent hier dat er gewerkt wordt op basis van bruikleenovereenkomsten. Veel onzekerheden, korte opzegtermijnen maar ook mooie panden op goede locaties met weinig kosten. Van een designwinkel op een A-locatie in de binnenstad tot een galerie voor jonge kunstenaars in een voormalig uitzendbureau: verschillende locaties zijn mogelijk.

Vlindertuin

SLAK ateliers heeft sinds oktober 2017 de voormalige basisschool De Vlindertuin in de wijk de Geitenkamp-Monnikenhuizen in beheer. 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 ruimtes worden aangeboden aan ondernemers die leerervaringsplekken aanbieden voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De combinatie tussen een culturele en een sociale functie geldt als

belangrijke voorwaarde bij de toewijzing van de ruimtes in De Vlindertuin. Het beheer ging in eerste instantie om een tijdelijke periode, waarna SLAK ateliers overgaat tot permanente verhuur aan haar doelgroep. Het zal dan gaan om 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 is hier eind 2019 mee akkoord gegaan. Naar verwachting start de verbouwing eind 2020. Het langdurig beheer zal dan in 2021 ingaan. Het programma (maatschappelijke en culturele makers met een hart voor de wijk) zal dan nog verder worden uitgerold.

Verlengde Hoflaan

Dit rijksmonumentale kerkgebouw is aangekocht door een lokale ontwikkelaar. Hier worden plannen ontwikkeld voor appartementen, waarbij de begane grond een maatschappelijke functie krijgt. Hiervoor is nu een plan ontwikkeld voor een achttal ateliers en een gezamenlijke (expositie)ruimte, waarbij SLAK ateliers de exploitatie voor haar rekening zal nemen.

Gemeente Nijmegen

Alfa Laval

Het voormalige Alfa Laval-terrein aan de Sint Hubertusstraat in de wijk de Hazenkamp beheert SLAK ateliers sinds het najaar van 2018 van de projectontwikkelaar KLOK. Het beheer van de gebouwen op het terrein is tijdelijk. Alfa Laval is een industrieel terrein waar meerdere kantoren en loodsen staan. SLAK ateliers beheert er een kantoorgebouw en een aantal loodsen. Het kantoorgebouw verhuurt SLAK ateliers aan individuele kunstenaars en ontwerpers. Daarnaast is Stichting Hubert neergestreken op het terrein. De stichting bestaat uit verschillende creatieve ondernemers en kunstenaars die een nieuwe culturele vrijplaats hebben opgezet. Een gezamenlijke werkplaats, muziekbroedplaats, publiek terras en evenementenhal zijn hiervan belangrijke onderdelen. Sinds de horeca begin juni weer open is gegaan en zij diverse evenementen kunnen organiseren, is Hubert bekend geworden onder veel Nijmeegse inwoners, met name wijkbewoners.

"Hubert bestaat uit verschillende creatieve ondernemers en kunstenaars die een nieuwe culturele vrijplaats hebben opgezet"

In 2020 heeft SLAK ateliers door de eigenaar een verlenging van de contracten gekregen voor een periode van twee jaar. Wanneer dit contract afloopt, hoopt SLAK ateliers de ondernemers en activiteiten elders in Nijmegen onder te kunnen brengen.

Belastingkantoor

Tegenover Centraal Station Nijmegen en poppodium Doornroosje staat het voormalige Belastingkantoor. Het gebouw staat leeg nadat het jaren dienst heeft gedaan als kantoor en balie van de Belastingdienst. Gemeente Nijmegen wil de locatie over 10 jaar her ontwikkelen als onderdeel van de gebiedsontwikkeling van de stationsomgeving. Het complex bestaat uit hoogbouw (aan de oostzijde) en een laagbouwgedeelte (aan de zijde van het station). In de hoogbouw van het Belastingkantoor zijn woningen van woningbouwcorporatie Talis voor speciale doelgroepen gerealiseerd. De gemeente heeft de laagbouw aangewezen als cultureel-maatschappelijke hotspot. Het plan was dat de gemeente eind 2019/begin 2020 het pand al ter beschikking zou stellen, maar tot op heden is er nog geen beheerrol gekomen voor SLAK ateliers. Dit heeft te maken met de grotere ontwikkelingen in het stationsgebied. Er zijn verschillende partijen in beeld die ruimte in het voormalige Belastingkantoor gaan huren, met name op het gebied van muziek, evenementen en culturele organisaties. 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 biedt stabiliteit voor de doelgroep. Het Belastingkantoor ligt daarnaast op een zeer aantrekkelijke locatie. SLAK ateliers hoopt het pand eind

2020 in beheer te krijgen, waarna er in 2021 meer ruchtbaarheid aan kan worden gegeven.

NYMA

SLAK ateliers is met de gemeente Nijmegen en de ontwikkelaars van het gebied 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 creatieve ondernemers kunnen werken. Het terrein zal in eerste instantie ruimte bieden aan de ondernemers die op termijn weg moeten bij de Honigfabriek, maar ook blijvende- of herhuisvesting van de ondernemers in de Vasim is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling. In samenwerking met de gemeente en de betrokken projectontwikkelaars, zal SLAK ateliers zeer waarschijnlijk een rol krijgen in het beheer van het Vasim-gebouw en de nieuw te bouwen tijdelijke en permanente units op het terrein. Daarnaast is SLAK ateliers bezig met het uitwerken van een plan voor de realisatie van een pand met nieuwbouwateliers voor kunstenaars en vormgevers, met in de plint publieke voorzieningen zoals horeca, exporuimte/galerie en winkels. Naar verwachting gaat het project concreet van start in het najaar van 2020. Het gesprek over de –(on)mogelijkheden vindt momenteel plaats. Als alle ambities van SLAK ateliers doorgang kunnen vinden, dan wordt dit een groot project, waarbij SLAK ateliers ook externe ondersteuning zal gaan inhuren.

Seinhuis

Dit project loopt al zeer lang op de achtergrond. In 2016 was er sprake van dat SLAK ateliers het pand tijdelijk in beheer zou krijgen. De buurtbewoners van de aangrenzende wijk Bottendaal en SLAK ateliers hadden de handen ineen geslagen om het Seinhuis op te knappen en in de toekomst in gebruik te nemen. Aangezien de NS, eigenaar van de Spoorkuil, het idee heeft opgevat om het geheel te verkopen aan de gemeente, is een invulling van het pand tot stilstand gekomen. Inmiddels is het duidelijk dat de gemeente het pandje gaat aankopen. De verkoop van het pand aan de Dr. Jan Berendstraat 57 fungeert hierbij als financiering. SLAK ateliers hoopt er op termijn weer verder mee aan de slag te kunnen, in opdracht van gemeente Nijmegen en de wijk. SLAK ateliers 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 op een centrale plek in Nijmegen. Voor de toekomstige invulling van het Seinhuis zijn verschillende initiatieven en ondernemers in beeld.

Streekweg

Gemeente Nijmegen heeft SLAK ateliers onlangs uitgenodigd om mee te denken over de ontwikkeling van een braakliggend terrein aan de Streekweg. Hier wordt ruimte gemaakt voor alternatieve vormen van wonen, bijvoorbeeld in de vorm van tiny houses en atelierwoningen. Er ligt een idee om een pand met circa dertig nieuwbouwatelierwoningen te realiseren, welke SLAK ateliers zou kunnen afnemen voor haar doelgroep. Het project wordt binnen de gemeente getrokken door verschillende afdelingen, in samenwerking met een woningbouwcorporatie. Het project bevindt zich nog in een pril stadium.

Tussentijds

In 2020 kreeg SLAK ateliers een winkelpand aan de Lange Hezelstraat in Nijmegen in beheer. Hier is 'Artist in Residence' WIEBERT neergestreken.

"WIEBERT biedt ruimte aan lokale en startende kunstenaars en vormgevers die tijdelijk aan de slag gaan met een bepaald thema"

(foto: Mirka Farabegoli was artist in residence in WIEBERT)

WIEBERT biedt ruimte aan lokale en startende kunstenaars en vormgevers die tijdelijk aan de slag gaan met een bepaald thema. Publiek is welkom op deze plek. Daarnaast heeft SLAK ateliers onlangs een winkelpand aan de Kannenmarkt in beheer genomen, waarin mode, beeldende kunst en performances samenkomen. Ook deze locatie biedt plek aan startende creatieve ondernemers. Beide winkelpanden functioneren onder de vlag van Tussentijds. Door enkele ontwikkelaars wordt momenteel gezocht naar mogelijkheden in de binnenstad om het programma Tussentijds meer body te geven. In 2021 zal dit zeker worden gecontinueerd.

Villa Nova

Gemeente Nijmegen had in 2017 het besluit genomen om een aantal atelierpanden permanent te maken en de voorzieningen in die panden te verbeteren. Het ging aanvankelijk om de panden aan de Villanovastraat, de Hessenberg en de Dobbelmannweg. Villa Nova was het eerste pand dat vanuit de gemeente zou worden aangepakt. Tegenvallende bouwkosten zorgden in 2019 voor een heroverweging van het project. Het is op dit moment nog niet duidelijk wat er met het pand gaat gebeuren. Gemeente Nijmegen en SLAK ateliers moeten wellicht gezamenlijk op zoek naar alternatieven voor de twintig kunstenaars die op dit moment in Villa Nova een atelier huren.

Vlierestraat-Elzenstraat

SLAK ateliers beheert al voor langere tijd gebouwen aan de Vlierestraat-Elzenstraat in Nijmegen-Oost. In eerste instantie ging het over beheer van circa twee jaar. Deze periode is echter verlengd tot in 2021. In de gebouwen zijn onder andere het theater van Theatergroep Greppel en verschillende kunstenaars en ontwerpers gehuisvest. Daarnaast is er een tentoonstellingsruimte genaamd POPOP te vinden, waar wisselende publiekstentoonstellingen worden georganiseerd.

"Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan een overeenkomst tussen gemeente Apeldoorn, de belegger Cornelis Huygens en SLAK ateliers, over de ontwikkeling van de Cultuurcampus Egerlaan"

Gemeente Apeldoorn

Dovenetel

Dit pand is eind 2019 gekocht door kunstenaarsvereniging De Pretentielozen. SLAK ateliers heeft met hen nu een contract voor tien jaar afgesloten, waarbij SLAK ateliers vier ateliers verhuurt aan kunstenaars en De Pretentielozen een dubbel cursuslokaal en kantoortje tot hun beschikking hebben. Er zijn afspraken gemaakt over het onderhoud. SLAK ateliers onderhoudt en vervangt eventueel alle technische installaties van het gebouw.

Egerlaan

Aan de Egerlaan beheert SLAK ateliers 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 ateliers heeft een belegger gevonden die de locatie wil kopen om te herontwikkelen tot (woon-)werklocatie voor de creatieve doelgroep. Hiervoor heeft SLAK ateliers samen met NEXIT Architecten een plan ontwikkeld, waarbij er atelierwoningen en ateliers gerealiseerd worden. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan een overeenkomst tussen gemeente Apeldoorn, de belegger Cornelis Huygens en SLAK ateliers over de verkoop van het pand aan de Egerlaan en de ontwikkeling van de Cultuurcampus Egerlaan. Dat betekent voor 2021 nog weinig. Het pand zal in dat

jaar nog op dezelfde wijze worden beheerd door SLAK ateliers. De nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien vanaf medio 2022.

Tussentijds

Onder de noemer Tussentijds is SLAK ateliers al actief in Arnhem, Nijmegen en Ede. Hierbij gaat het om een tijdelijke culturele invulling van leegstaande winkelpanden. Deze invulling kan het karakter van een conceptstore aannemen, maar ook een invulling met een expositieruimte of Artist in Residence-plek is mogelijk. Hiervoor zal allereerst een inventarisatie gemaakt moeten worden van kansrijke locaties in Apeldoorn. Vervolgens zal er contact gezocht moeten worden met de eigenaren en zal er een goede match gemaakt moeten worden met een kunstenaar of sociaal ondernemer. Vervolgens komt de communicatiemedewerker van SLAK ateliers in beeld, zodat het concept als geheel bekendheid krijgt bij pers en publiek.

"Een van de mooiste locaties die SLAK ateliers in beheer heeft, is Verzetsstrijderspark 16"

Verzetsstrijderspark

Een van de mooiste locaties die SLAK ateliers in beheer heeft, is Verzetsstrijderspark 16. De gemeente is echter van plan om dit pand te gaan verkopen aan de ondernemer die al meer in bezit heeft in het park. Het pand is per april 2021 door de gemeente aan SLAK ateliers opgezegd. SLAK ateliers heeft inmiddels gesprekken gevoerd met de nieuwe eigenaar en de verwachting is dat er nog enige tijd, wellicht deels, door gehuurd kan worden bij de nieuwe eigenaar.

Zilverschoon

Hier beheert SLAK ateliers één atelierwoning en 3 ateliers. Het is de bedoeling dat de bewoner naar een nieuw atelierwoning in het plan Cultuurcampus Egerlaan verhuist. Tot die tijd, medio 2022, zal het pand in beheer blijven bij SLAK ateliers. Daarna zal het verkocht worden door de gemeente Apeldoorn en verdwijnt het dus uit het beheer van SLAK ateliers. Het pand is in slechte staat. SLAK ateliers zal in het onderhoud moeten investeren om het pand bruikbaar te houden.

Overige gemeenten

Gemeentelijke panden, Zutphen

De gemeente Zutphen zoekt een externe partij om broedplaatsen te ontwikkelen, waarvoor drie gemeentelijke panden in beeld zijn. De wethouder cultuur heeft aangegeven dat broedplaatsen voor de stad absoluut noodzakelijk zijn en de ontwikkeling daarvan wordt opgenomen in de Cultuuragenda 2021-2024. SLAK ateliers heeft de gemeente een voorstel gedaan voor het in kaart brengen van de creatieve industrie in Zutphen, het ontwikkelen van broedplaatsen in een drietal gemeentelijke panden en het opstellen van een plan van aanpak voor de ontwikkeling van een broedplaatsenbeleid en de uitvoering daarvan. Naar verwachting zal SLAK ateliers eind 2020 starten met het uitvoeren van het onderzoek en in 2021 een of meerdere panden in Zutphen in beheer gaan nemen. Het gaat om de panden aan de Kolenstraat/Bakkerstraat, Waterstraat en Oude Wand, allen te vinden in het centrum van Zutphen. Hiermee zou SLAK ateliers een belangrijke positie krijgen als broedplaatsontwikkelaar in deze Gelderse stad.

Nieuwstad, Zutphen

SLAK ateliers is in gesprek met een ontwikkelaar over het beheer van drie atelierwoningen aan de Nieuwstad in Zutphen. Het gaat om de herbestemming van een voormalig winkelpand aan de rand van de binnenstad. De winkel zal worden herbestemd tot atelier met verkoopmogelijkheden, met daaraan gekoppeld een woning. Aan de achterzijde van het pand, aan de Nieuwstadkerksteeg, bevinden zich nog eens twee (monumentale) gebouwen die zullen worden verbouwd tot atelierwoningen (beneden wonen, boven werken). Op dit moment is de ontwikkelaar in gesprek met de gemeente over de bestemmingswijziging. Wanneer deze wijziging rond is, gaat de ontwikkelaar verder in gesprek met SLAK ateliers.

Naar verwachting worden de panden begin 2021 verbouwd en halverwege het jaar opgeleverd aan SLAK ateliers.

Veerstraat, Zutphen

SLAK ateliers is door jonge architecten benaderd over een voormalig bedrijfspand aan de Veerweg in Zutphen. Het leidt nog niet direct tot een concreet plan, maar SLAK ateliers gaat eind 2020 samen met de initiatiefnemers kijken naar de mogelijkheden voor herontwikkeling tot creatieve bedrijfsruimtes.

Kruisberggevangenis, Doetinchem

Dit mooi gelegen complex, deels rijksmonument en eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf, komt in 2020 in de verkoop. SLAK ateliers onderzoekt, op initiatief van een aantal Doetinchemse kunstenaars aangesloten bij het Web, de mogelijkheden van een culturele broedplaats. SLAK ateliers doet dit samen met BOEi en De Stadmaker. De huidige huurders in het pand zouden zich graag gezamenlijk en in een meer permanente vorm willen vestigen op deze locatie. Hier zou SLAK ateliers en rol in kunnen gaan spelen in de toekomst.

Tegelfabriek, Doetinchem

In 2019 raakte SLAK ateliers in gesprek met de eigenaar van een voormalige Tegelfabriek nabij het station in Doetinchem. De eigenaar gaat dit gebouw herontwikkelen tot appartementen en zou daar graag onderdak bieden aan creatieven. Er zijn inmiddels tekeningen gemaakt en SLAK ateliers onderzoekt of de ruimtes verhuurbaar zijn aan de doelgroep. Het is nog de vraag wat de prijs van de atelierwoningen gaat zijn, dus dit project is nog erg onzeker.

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 ateliers zou het interessant zijn om hier atelierwoningen van te maken. Het zou dan gaan om vier kleine atelierwoningen. Op dit moment heeft het pand echter nog geen woonbestemming, maar hierover vindt overleg plaats met de gemeente Rheden. SLAK ateliers doorloopt dit project samen met een particuliere belegger van wie SLAK ateliers de atelierwoningen zou afnemen.

Turnhal, De Steeg

SLAK ateliers onderzoekt verschillende herbestemmingsopties voor de voormalige Turnhal in De Steeg. Het gebouw dient een culturele bestemming te krijgen voor het dorp. Het gebouw is daar nu echter nog niet voor geschikt en zal daarom fysiek nog moeten worden aangepakt. SLAK ateliers onderhoudt hierover contact met de huidige eigenaar en verschillende ontwikkelaars met wie SLAK ateliers dit project zou kunnen uitvoeren. Het is een onzeker project waarover naar verwachting in 2021 een besluit wordt genomen.

Michaëlshoeve, Brummen

SLAK ateliers heeft de eigenaar van de Michaëlshoeve in Brummen het voorstel gedaan voor de realisatie van 9 atelierwoningen in voormalige zorgpaviljoens op het terrein. Het zou gaan om een periode van maximaal tien jaar, waarbij er woningen worden gecreëerd voor stellen en gezinnen welke op zoek zijn naar woonruimte waar zij kunnen werken in het groen. De locatie ligt in Brummen-Noord, nabij de brug naar Zutphen. In 2021 hoopt SLAK ateliers hier verder invulling aan te geven.

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 ateliers heeft voor deze locatie een idee ingediend en is samen met twee andere initiatieven geselecteerd om aan de slag te gaan met deze plek. SLAK ateliers wil op deze locatie atelierwoningen voor kunstenaars, ontwerpers, creatieve 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 ateliers de financiële mogelijkheden, zodat het project in de loop van 2021 van de grond kan komen.

Kazerneterrein, Ede

Op het Kazerneterrein in Ede is SLAK ateliers met meerdere eigenaren en ontwikkelaars in gesprek over de realisatie van plekken voor de creatieve industrie. Op dit moment gaat het om de herontwikkeling van Gebouw 22 (een voormalig stallencomplex naast het complex dat SLAK ateliers enkele jaren geleden heeft herbestemd tot atelierwoningen), het Poortwachtersgebouw en het Marechausseegebouw. Combinaties van wonen, werken en expositieruimten zouden voor deze panden interessante invullingen kunnen zijn, iets waar de gemeente ook enthousiast voor te maken is.

Pro Persona Wolfheze

Op het voormalige terrein van Pro Persona in Wolfheze staat een complex dat wellicht valt te herbestemmen tot atelierwoningen. De eigenaar is met SLAK ateliers in gesprek over de realisatie van werk-/woonruimte waarbij de bewoners met hun creatieve bedrijven ook van toegevoegde waarde kunnen zijn voor de zorgactiviteiten die plaatsvinden op het terrein.

4 Toelichting begroting 2021

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de begroting zoals die is bijgevoegd bij het werkplan van 2021. Als toelichting op de begrotingsposten: in zijn algemeenheid is het uitgangspunt de inschatting van de werkelijke cijfers van 2020, rekening houdend met reeds bekende wijzigingen in 2021.

Baten

Subsidies

In de subsidies is de indexering aangehouden zoals deze is vastgesteld dan wel wordt verwacht. Over De Vlindertuin en de verhoging van huurprijzen na de verbouwing van het pand, vindt nog overleg plaats. Een subsidie van €40.000 ten behoeve van de exploitatie is toegekend.

Huuropbrengsten

Bij de opbrengsten exploitatie gebouwen is rekening gehouden met een terugloop in omzet van de tijdelijke panden (KLB) ten opzichte van 2020. Met name de panden op de Hes en Arnhems Buiten. Echter in het najaar van 2020 komt het Lorentzpand in Arnhem in beheer. In de begroting is een voorzichtige inschatting gemaakt van de opbrengsten van dit pand. Daarnaast is er nog onzekerheid over diverse andere projecten waaronder het Belastingkantoor en Nyma in Nijmegen, waardoor het lastig is om een prognose te maken. Aan de post derving leegstand en service wordt komend jaar extra aandacht besteed. Hoewel een grote achterstand is weggewerkt in het maken van service-afrekeningen, zal SLAK ateliers scherper moeten worden bij het aangaan van contracten. Hierin valt nog winst te behalen. Vanwege het feit dat hier nog verder onderzoek moet plaatsvinden is dit niet meegenomen in de begroting van 2021. Verder is er uitgegaan van een huurverhoging van gemiddeld 3 % per 1 juli 2021.

Lasten

Personeelskosten

In vergelijking met 2020 zijn er een aantal wijzigingen. Uiteindelijk zullen de kosten, ondanks een bescheiden loonindexering van 2,5 %, op hetzelfde niveau blijven als de werkelijke loonkosten in 2020. In 2021 stijgen de personeelskosten aangezien de

functie van directeur weer is ingevuld en de adviseur projecten (oud-directeur) weliswaar gebruikt heeft gemaakt van een kleine afbouwregeling, maar nog wel werkzaam blijft. Een van de coördinatoren onderhoud is in 2020 met pensioen gegaan en zijn functie is niet opnieuw ingevuld . Verder is de functie van controller (manager finance & control) ingevuld in 2020. In 2021 is tevens rekening gehouden met het aanvullen van capaciteit op projectniveau. De kosten van de ziekteverzuimverzekering leken in 2019 gedaald. Eind 2019 en in 2020 heeft SLAK ateliers te maken gehad met ziekteverzuim van medewerkers, wat resulteert in een hogere premie voor de verzekering in 2021 en hogere kosten voor de arbodienst.

Exploitatiekosten gebouwen

De voorziening groot onderhoud is gelijk gebleven ten opzichte van 2020. Uit het MJOP opgesteld eind 2020 zien we dat de voorzieningen opgenomen voorgroot onderhoud volstrekt ontoereikend zijn. De staat van onderhoud van de panden behoeft de nodige aandacht. Dit vraagt in 2021 om strategische keuzes.

Kantoorkosten

Ten opzichte van de begroting van 2020 is hier weinig gewijzigd. Hoewel er in 2020 een flinke stap is gemaakt op het gebied van communicatie, is een nieuwe website een wens die nog niet is gerealiseerd. De voorbereidingen worden getroffen maar pas in 2021 worden hiervoor extra kosten gemaakt. Op het gebied van telefonie en ICT zullen nieuwe contracten worden afgesloten, wat mogelijk zal leiden tot een kostenreductie. Op kopieerkosten zijn kleine wijzigen zichtbaar, door bewustwording van het team ten aanzien van het papiergebruik.

Verkoopkosten

Bij de verkoopkosten valt een stijging op het gebied van marketing en communicatie op. In 2020 is een start gemaakt met het inhuren van zzp'ers op het gebied van communicatie, PR en marketing. SLAK ateliers wordt hierdoor meer zichtbaar, iets wat positief is ontvangen. Ook is in deze post de kosten voor PR-materiaal en drukwerk opgenomen.

Autokosten

Deze post viel voorheen onder de algemene kosten, maar is in 2021 afzonderlijk opgenomen. In 2020 maakten medewerkers van SLAK ateliers gebruik van twee

auto's voor het uitvoeren van werkzaamheden als onderhoud en project-management. Om meer inzicht te krijgen in de kosten hiervan, is deze post vanaf 2021 afzonderlijk uitgewerkt. De stijging heeft te maken met aanschaffen van een lease auto nadat in 2020 een van de auto's total loss werd verklaard.

Algemene kosten

Ten aanzien van de accountants- en advieskosten is rekening gehouden met de opdracht die is gegeven aan RA12 Registeraccountants voor controle van de jaarrekening. Daarnaast is een bedrag opgenomen voor het uitzoeken van de omzetbelasting bij SLAK ateliers, bedoeld om na te gaan of de aftrekbaarheid van de voorbelasting hoger zou kunnen worden.

Verder valt de stijging van juridische kosten hier op. Op basis van de kosten gemaakt in 2020, is een meer realistisch bedrag opgenomen. SLAK ateliers zal meer aandacht besteden aan het aangaan van contracten en hiervoor ook expertise inschakelen.

Bij de algemene kosten blijven de advieskosten voor het inhuren van externen ongewijzigd. In het kader van Good Governance valt hierbij te denken aan inhuren van expertise op het gebied van HR, vastgoed en strategie

Rentelasten

In de begroting is een kleine daling van de rentelasten te zien. In 2020 was dit een te hoog opgenomen voorziening.